

УДК 343.9:343.7

Вавриш Андрій Валентинович –
здобувач наукової лабораторії з проблем
досудового розслідування Національної
академії внутрішніх справ

КРИМІНОГЕННА СИТУАЦІЯ ТА ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ ЗЛОЧИНАМ НА РИНКУ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Досліджено злочини, що вчиняються у сфері будівництва житла. На основі аналізу регулятивного законодавства, експертних оцінок, правозастосовної та судової практики запропоновано комплекс профілактичних заходів загальносоціального та спеціального кримінологічного характеру.

Ключові слова: запобігання злочинам; будівництво; ринок житлового будівництва; фінансування будівництва житла; фінансове шахрайство; небанківські фінансові установи.

Проблемам запобігання економічним злочинам приділено значну увагу у вітчизняній кримінологічній літературі [1–3]. Заходи щодо загальносоціального та спеціально-кримінологічного запобігання економічній злочинності мають здійснюватись у межах єдиної стратегії.

Однією з найбільш пріоритетних у сфері народного господарства є будівельна галузь. Її важливість для економіки будь-якої країни можна пояснити тим, що капітальне будівництво, напевне, як жодний інший сегмент економіки, створює значну кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства. Адже прогрес у будівельній галузі сприяє розвитку виробництва будівельних матеріалів і відповідного обладнання, машинобудівної галузі, металургії та металообробки, нафтохімії, виробництва скла, деревообробної та фарфоро-фаянсової промисловості, транспортної інфраструктури, енергетики та ін. І, вочевидь, як жодна інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, особливо того, що

спеціалізується на оздоблювальних і ремонтних роботах, виробництві та встановленні вбудованих меблів тощо.

Будівництво житла є одним із головних інструментів досягнення соціальних цілей громадянського суспільства. Житловий сектор – безпомилковий індикатор успішності державної політики, причому навіть більш переконливий, ніж інші галузі економіки та об'єкти соціальної сфери [4, с. 12].

До будівельного комплексу України залучено понад 40 тис. підприємств (серед них близько 90 % є недержавними), на яких зайнято майже 800 тис. осіб [5, с. 8]. Однак ця значна кількість будівельних організацій не сприяє здешевленню житла. Ціни на квартири в столиці, та навіть і в регіонах, перевищують європейські показники, а рівень заробітної плати населення не дає змоги самостійно вирішити житлові питання. Завищують вартість житла не лише компанії-забудовники, а й посередники, що залучають кошти громадян.

За даними Держкомстату України, вартість квадратного метра житла (за собівартістю для забудовника) становила: 2004 р. – 1,9 тис. грн; 2010 р. – 5,1 тис. грн; 2014 р. – близько 4,5 тис. грн [6]. Водночас на квартирному обліку в Україні перебуває близько 1,2 млн сімей та однаків, третина з яких очікує житло понад десять років. Однак реально оцінити житлові зобов'язання держави неможливо через відсутність єдиного реєстру черговиків. Щорічно житло отримують не більше 20 тис. сімей, що становить лише 1,5–2 % від тих, які перебувають у черзі. Повною мірою не вирішують питання державні програми з надання житла. Загалом за рахунок бюджетних коштів протягом 2009–2013 рр. було побудовано близько 700 тис. кв. м житла або лише 6,6 % від загального обсягу житла, що заплановано до будівництва. Житлове будівництво протягом 2005–2013 рр. здебільшого здійснювалося шляхом залучення коштів громадян (6,5 млн кв. м або 64,3 %) [7, с. 2–4].

Висока ринкова вартість об'єктів нерухомості – з одного боку, а з іншого – недостатній рівень правової освіченості громадян, які потрапляють на ринок житла, слугують підґрунтям для вчинення кримінальних правопорушень, передусім злочинів проти власності. Останніми роками кількість зареєстрованих

фактів розкрадань у сфері обігу житла збільшилася майже втричі. Кожне третє кримінальне правопорушення вчинене в особливо великих розмірах, відповідно, зріс показник матеріальної шкоди, заподіяної як державним, так й іншим формам власності [8, с. 221].

Отже, у структурі злочинності у сфері будівництва можна виокремити самостійний об'єкт посягання – інтереси громадян, суб'єктів господарювання та держави в галузі житлового будівництва. Попри прийняті останнім часом численні законодавчі акти регулятивного характеру, зокрема щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла, вітчизняному ринку будівництва житла притаманна нестабільність, адже він передбачає чимало ризиків для населення.

Деякі аспекти протидії злочинам, учиненим у сфері будівництва, розглядали у своїх працях Г. А. Матусовський (1999 р.), А. Ф. Волобуєв (2000 р.), О. Ф. Долженков (2002 р.), В. П. Корж (2003 р.), В. В. Коваленко, В. В. Лисенко, В. Л. Оргинський (2004 р.), Л. М. Стрельбицька (2005 р.), О. Є. Користін (2007 р.), В. В. Черней (2014 р.), С. С. Чернявський (2010 р.) та ін. Проте весь спектр проблем запобігання злочинам у галузі залучення коштів на будівництво житла, зокрема за участі суб'єктів недержавного сектора безпеки, залишається поза межами наукових досліджень.

Перевірки, проведені органами прокуратури та МВС України, виявили численні факти порушень вимог законодавства під час залучення та використання коштів фінансовими установами, інститутами спільного інвестування для будівництва житла, а також містобудівного, земельного й природоохоронного законодавства. Забудовники та компанії, які є управителями фондів фінансування будівництва, незаконно привласнюють кошти інвесторів. Органи місцевого самоврядування приймають незаконні рішення щодо надання земель лісового, природного-заповідного та історико-культурного призначення для житлового будівництва. За таких обставин інвестори, серед яких немало молоді та людей похилого віку, залишаються без довгоочікуваного житла та втрачають вкладені в нього чималі кошти.

Так, на стадії незавершеного будівництва в Україні перебуває понад 5 тис. житлових будівель загальною площею

16,2 млн кв. м. Із них добудовується тільки 1,8 тис. об'єктів (35 % від загальної кількості). Будівництво на інших припинено або взагалі законсервовано. Лише в м. Києві зі 155 об'єктів, які будують 46 компаній, щодо близько третини – перенесено терміни введення житла в експлуатацію.

Не здійснюється належним чином також державний контроль у будівельній сфері. Не налагоджено порядок виявлення та документування діяльності підприємств, які залучають кошти інвесторів будівництва без їх реєстрації. Зазвичай через бездіяльність органів контролю та нагляду злочини в цій сфері виявляють після їх учинення, за скаргами ошуканих інвесторів, після того, як відбулися нецільові витрати коштів або їх розкрадання.

Річ у тім, що придбання квартири в новобудові принципово відрізняється від угод на вторинному ринку. Існує думка, що купувати нове житло набагато безпечніше (квартира не має «історії», відсутня необхідність остерігатися появи «зниклих» спадкоємців чи виписаних неповнолітніх дітей). Водночас придбання квартири в новобудові та інвестування на стадії нульового циклу будівництва – більш складна процедура, що має низку юридичних особливостей. Від того, який саме договір укладено з продавцем, якими додатками його супроводжено та на які позиції звернуто увагу, безпосередньо залежатиме, яку квартиру, за якою ціною й коли можна буде отримати у власність.

Незважаючи на те, що в загальній структурі корисливої злочинності показник зареєстрованих злочинів у сфері будівництва житла не перевищив одновідсотковий поріг, протидія цим злочинам стає досить актуальною проблемою. Це, насамперед, пов'язано з їх високою латентністю й чималими матеріальним збитками, зумовленими значною ринковою вартістю новобудов [9, с. 10].

З огляду на матеріали слідчої та судової практики, можна виокремити декілька груп злочинів, які вчиняють на ринку житлового будівництва: злочини проти власності: шахрайство (ст. 190 Кримінального кодексу (КК) України); привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України); заподіяння

майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України); злочини у сфері господарської діяльності; легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом (ст. 209 КК України); шахрайство з фінансовими ресурсами (ст. 222 КК України); підроблення документів, печаток, штампів та бланків, їх збут, використання підроблених документів (ст. 358 КК України); злочини у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг (ст. 364, 364–1, 366 КК України).

Об'єктивна сторона злочинів проти власності характеризується як розкраданням коштів довіритель, так і завданням шкоди інвесторам за відсутності ознак розкрадання. У другому разі може йтися про: 1) нецільове використання коштів інвесторів у супереччя укладеній угоді, унаслідок чого потерпіла сторона позбавлена можливості використати кошти та майно у власних інтересах, зазнає майнової шкоди у формі упущеної вигоди; 2) неповернення чи несвоєчасне повернення залучених коштів, що позбавляє власника можливості використовувати їх за власним розсудом й отримати певний дохід; 3) ухилення від сплати обов'язкових платежів, унаслідок чого держава не отримує належних надходжень; 4) отримання майна чи коштів із використанням пільг, на які винна особа не мала права (наприклад, для будівництва житла зі знижкою, що передбачена для деяких категорій громадян).

Будівельні компанії та компанії – управителі коштів на початковому етапі будівництва вдаються до значної кількості порушень земельного, архітектурно-будівельного й фінансового законодавства. Найпоширеніші з них – надання земельних ділянок під будівництво без належного оформлення й отримання висновку екологічної експертизи; проведення будівельних робіт без необхідної дозвільної документації, а також недотримання порядку прийому житлових будинків в експлуатацію. Типовою є ситуація, коли компанія укладає договір на будівництво з фізичними особами. Водночас земельну ділянку не виділено, екологічну експертизу не проведено, необхідні документи не оформлено.

В іншому разі управитель коштів навмисно створює підстави для дострокового розірвання договору з ініціативи інвесторів.

Загальна схема має такий вигляд. Ріелторська компанія укладає договір з будівельною організацією про пайову участь в інвестуванні будівництва житлового будинку, обумовлюючи виділення для себе в цьому будинку певної кількості квартир. Потім ця компанія залучає грошові кошти громадян та укладає з ними договори про уступку права вимоги вказаних квартир у будинку, який будують. У зв'язку з невиконанням компанією своїх зобов'язань, а також з інших причин забудовник в односторонньому порядку розриває договір із цією компанією, про що завчасно повідомляє її керівників. Незважаючи на це, компанія продовжує збирати гроші з громадян.

Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. № 978-IV [10], до суб'єктів правовідносин на ринку будівництва житла й операцій із нерухомістю належать довірители, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів фонду операцій з нерухомістю та власники таких сертифікатів.

Довіритель передає кошти управителю в управління на підставі договору управління майном. Інвестування та фінансування житлового будівництва може здійснюватися суто через фонди фінансування будівництва, фонди операцій із нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром є одиниця такої нерухомості.

Управитель – фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл (ліцензію). Забудовник – особа, яка може бути замовником об'єкта нерухомості, згідно із законодавством, й уклала договір з управляючою компанією. Страхова компанія – установа, що здійснює страхування об'єкта на користь управителя (договір укладається між страховою компанією та забудовником).

Управитель укладає із забудовником договір, за яким замовляє забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, увести їх в експлуатацію та передати об'єкти

інвестування установникам цього фонду на умовах, визначених зазначеним Законом України та правилами фонду.

За кожним об'єктом будівництва забудовник або його підрядник зобов'язаний укладати зі страховиком (його визначає управитель) договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій і природних явищ – на користь управителя як довірчого власника.

Управитель також визначає банк, у якому має бути відкрито поточний рахунок забудовника, поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Цю умову забудовник має передбачити в договорі підряду та інших договорах, пов'язаних зі спорудженням об'єкта будівництва.

Відповідно до умов договору, управитель протягом будівництва підтверджує забудовникові обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передано установникам фонду на умовах правил відповідного фонду.

На думку експертів, найбільш безпечними для фізичних осіб є дві схеми інвестування коштів у житлове будівництво – це укладання договору про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та випуск цільових облігацій.

Зазначений механізм не позбавлений ризиків використання в шахрайських схемах. Зокрема, один фонд може фінансувати будівництво кількох будинків, що ускладнює контроль інвестора – фізичної особи за використанням інвестованих грошей. До того ж, фондом фінансування будівництва можуть керувати компанії, створені забудовником, що збільшує ймовірність нецільового використання коштів. Також існує ризик несвоєчасного введення будинку в експлуатацію.

Експерти доводять, що законодавча невизначеність можливості інвестування кількох об'єктів будівництва одним фондом передбачає певні ризики. Адже засоби інвесторів, які

інвестують в один будинок, можуть бути використані не за призначенням. Наприклад, гроші, які залучають для будівництва, нерідко витрачають на фінансування зовсім іншого об'єкта, придбання нових земельних ділянок тощо. Тож існує ймовірність, що об'єкти зрештою виявляться складовою фінансової піраміди. Саме тому вкрай важливо, щоб діяльністю такого фонду керував великий банк, не пов'язаний із забудовником, який не допустить зловживань. Для покупця це буде свідченням того, що будівництво не виявиться аферою. Банки зазвичай ретельно контролюють забудовників, фахово перевіряють необхідні документи й дозволи.

На первинному ринку нерухомості забудовників зазвичай розподіляють на три групи: 1) великі оператори (займають 60 % ринку); 2) компанії, які реалізують один-два великих проекти (25 % ринку); 3) дрібні оператори, які будують один-два об'єкти (до 15 % ринку). Щодо виникнення ризиків учинення злочинів найбільшу загрозу становить група середніх і дрібних компаній із невеликим обсягом (до 15 % ринку).

Управитель фонду операцій із нерухомістю здійснює облік спрямованих на фінансування будівництва коштів за об'єктами будівництва. В інтересах власників сертифікатів управитель такого фонду контролює: цільовий характер використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва; чітке дотримання забудовником умов і зобов'язань за договором задля своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій під час будівництва. Ситуації вважаються ризиковими, якщо дії забудовника можуть призвести до: змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва; погіршення споживчих якостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування; зростання вартості будівництва більш ніж на 20 %; збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

Розглянемо сутність схеми фінансування будівництва, пов'язаної з випуском забудовником безвідсоткових цільових облигацій із зобов'язанням погашення житловою площею. Будівельна компанія випускає безпроцентні облигації, забезпеченням яких є житлова площа. Один квадратний метр дорівнює певній кількості цінних паперів. Такий спосіб має

переваги для тих інвесторів, які зацікавлені в поетапному інвестуванні. Якщо перший внесок у фонд фінансування будівництва зазвичай дорівнює 30–40 % вартості житла, то облігацій найчастіше можна набувати стільки, скільки дозволяє бюджет і надалі просто докуповувати їх, поки на руках не буде тієї кількості, що необхідна для отримання квартири.

Фахівці з агенції «Кредит-Рейтинг» (м. Київ) застерігають, що багато будівельних компаній, які випускають цільові облігації, належать до так званої «спекулятивної групи». Це означає, що ризик неповернення вкладених грошей вищий за граничне значення [11, с. 12]. Одним зі способів захисту прав інвестора в такому разі можна вважати укладення договору резервування певного приміщення, але законом таку операцію не передбачено, і такий договір не гарантує, що утримувач облігацій отримає саме те приміщення і в тому будинку, на який він розраховував. Водночас забудовники часто погоджуються укласти договір бронювання лише в разі, якщо клієнт уже придбав облігацій принаймні на 40 % вартості квартири. Це ліквідує єдину перевагу такої схеми для приватного інвестора. Ще один ризик – подорожчання квадратних метрів, а отже облігацій, у разі поетапного інвестування.

Відомо, що запобігання економічним злочинам забезпечують не лише правоохоронні органи, а й низка інших державних органів і недержавних суб'єктів сектора безпеки [12, с. 14]. Важливим завданням щодо запобігання злочинам у сфері будівництва житла є з'ясування причин та умов їх учинення, а також їх профілактика. Заходи загальної профілактики на державному рівні мають бути спрямовані, насамперед, на відповідне вдосконалення чинного законодавства за різними напрямками. На нашу думку, на державному рівні слід ужити заходів щодо підвищення рівня захисту прав громадян-інвесторів, посилення відповідальності забудовників і фінансових установ-управителів, створення умов рівноправної добросовісної конкуренції, запобігання фінансовим зловживанням у процесі житлового будівництва та інвестування, що, відповідно, сприятиме стабілізації ситуації на первинному ринку житла. Зазначене потребує внесення змін і доповнень до законів України «Про

фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про рекламу», «Про інвестиційну діяльність», «Про страхування» та ін.

Заходи спеціального попередження мають передусім ураховувати питання вдосконалення координації та взаємодії правоохоронних, контролюючих органів, банків, органів місцевої влади та низки недержавних організацій, що здійснюють функції контролю й нагляду у сфері будівництва. Такий механізм дасть змогу інвесторам уникнути шахрайських схем, що дестабілізують ринок нерухомості, завдають збитків і створюють передумови для вчинення злочинів у подальшому. Правоохоронним органам взаємодія надає можливість своєчасно попереджувати, ефективно виявляти й розслідувати злочини, пов'язані з розкраданнями та іншими зловживаннями в цій сфері.

Напрямами такої взаємодії мають стати: інформаційно-аналітична діяльність (організація взаємного обміну інформацією, створення єдиних банків даних тощо); консультаційна й технічна допомога (підвищення загальної юридичної та професійної кваліфікації громадян, працівників правоохоронних органів); спільне проведення конкретних профілактичних заходів тощо.

З-поміж конкретних заходів запобігання розкраданням у сфері будівництва житла найбільш пріоритетними вважаємо такі:

створення при адміністраціях районів спеціальних відділів (у складі працівників адміністрації), які б контролювали поточне (кінцеве й майбутнє) будівництво житла на території району;

запровадження обов'язкової реєстрації договорів щодо виконання комплексу робіт із будівництва житла, договорів інвестування (пайової участі) та інших угод, пов'язаних з інвестуванням у будівництво;

створення єдиного загальнодержавного автоматизованого реєстру забудовників, об'єктів будівництва (із зазначенням кількості квартир, їх площі та інших параметрів), замовників будівництва, будівельних організацій й інвесторів, зокрема власників квартир (із зазначенням усіх характеристик квартир, які вони купують);

унормування обов'язкового страхування договорів інвестування (пайової участі) для захисту інвесторів у разі виникнення непередбачуваних обставин, які не дозволяють одній зі сторін виконати взяті на себе за договором обов'язки;

заборони фінансовим установам – управителям фондів фінансування будівництва, залучати кошти установників управління майном на інвестування будівництва житла та фінансувати будівництво відповідного об'єкта до виникнення в забудовника в установленому порядку права на забудову.

забезпечення фінансування будівництва із залученням коштів фізичних осіб виключно через одну фінансову установу, що є управителем фонду фінансування будівництва, шляхом створення одного фонду фінансування будівництва;

створення можливості розрахунків фізичних осіб з управителями фондів фінансування будівництва лише в безготівковій формі;

унеможливлення розповсюдження реклами про будівництво без зазначення в ній інформації про всіх суб'єктів, які є учасниками такого будівництва та здійснюють його фінансування, а також інформації про наявність у них передбачених законодавством дозволів на будівництво, ліцензій на провадження відповідних видів діяльності, а також даних про відведення в установленому порядку земельної ділянки під будівництво такого житлового будинку.

З метою недопущення випадків зловживань на ринку нерухомості потенційним інвесторам необхідно звертати увагу на правильність оформлення документів. Укладаючи угоду, потрібно переконатись у відсутності обмежень на квартиру, у тому, що продавець дійсно має право розпоряджатися нерухомістю. Гарантією дії може стати звернення до спеціалізованих ріелторських організацій, які мають необхідні для цього досвід роботи й репутацію на ринку нерухомості. Водночас інвесторам можна дати такі рекомендації щодо укладання цивільно-правових договорів у разі інвестування в будівництво: договір має містити обов'язкові реквізити: дату й місце укладання; повне найменування та адресу сторін; відомості про документи, що

підтверджують право власності на земельну ділянку й право здійснення будівництва; індивідуальні ознаки об'єкта будівництва; має бути зазначено, на якій підставі фірма-забудовник одержала права на інвестування даного об'єкта та залучення до інвестування третіх осіб, а також, що зазначений об'єкт будівництва на момент підписання договору не проданий і на нього немає прав у третіх осіб; обов'язково мають бути вписані технічні характеристики квартири, її конкретне місце розташування із зазначенням під'їзду, поверху, орієнтації квартири, а також додаватись поетапний план; має бути чітко визначена вартість інвестиційного договору з додаванням графіку й суми платежів; необхідно чітко зафіксувати терміни прийняття будинку в експлуатацію й обумовити штрафні санкції в разі невиконання умов договору.

Щоб унеможливити себе від участі в черговій будівельній афері, експерти радять громадянам пам'ятати про низку превентивних заходів: потрібно порівняти пропоновану ціну квадратного метра приміщень на об'єкті, що зводиться, із цінами інших забудовників на таку нерухомість, детально вивчити, чи існує така будівельна компанія, чи є в неї документи на землевідведення, дозвіл на будівництво тощо; бажано укласти з юридичною фірмою договір на проведення експертизи документів будівельної фірми й договорів, що встановлюють правочин, і, за наявності прихованих дефектів у договорах, вимагати внесення відповідних змін; укласти договір страхування житлових інвестицій на етапі будівництва, коли за кожною операцією в будівництві житла стежитиме страхова компанія.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кальман О. Г. Стан і головні напрямки попередження економічної злочинності в Україні: теоретичні і прикладні проблеми : [монографія] / О. Г. Кальман. – Харків : Гімназія, 2003. – 352 с.

2. Коваленко В. В. Організація профілактики економічної злочинності в Україні : монографія / В. В. Коваленко. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2004. – 440 с.

3. Профілактика злочинів : [підручник] / О. М. Джужа, В. В. Василевич, О. Ф. Гіда та ін. ; за заг. ред. О. М. Джужі. – Київ : Атіка, 2011. – 720 с.
 4. Поляковский Г. А. Жилищная экономика / Г. А. Поляковский ; пер. с англ. – М. : Дело, 1996. – 224 с.
 5. Пінчук Ю. Б. Зменшення ризиків приватних інвесторів при фінансуванні житлового будівництва через фонди фінансування будівництва : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.04 «Економіка і управління підприємствами (економіка будівництва)» / Ю. Б. Пінчук. – Київ, 2010. – 20 с.
 6. Регіони України : [стат. зб.]. – Київ : Держкомстат України, 2014. – Ч. 1. – 24 с.
 7. Житлове будівництво в Україні у 2009–2013 роках : [стат. зб.] / за ред. Л. М. Овденко. – Київ : Держ. служба статистики України, 2014. – 108 с.
 8. Черней В. В. Кримінально-правові та кримінологічні засади запобігання злочинам у сфері діяльності небанківських фінансових установ в Україні : [монографія] / В. В. Черней. – Київ : Центр учб. літ, 2014. – 456 с.
 9. Чернявський С. С. Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла : [наук.-практ. посіб.] / С. С. Чернявський, А. В. Микитчик. – Київ : Хай-Тек Прес, 2009. – 255 с.
 10. Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 черв. 2003 р. № 978–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
 11. Затуманений ринок житла або інвестиції для чужої кишені // Юридичний вісник України. – 2009. – № 1–2. – С. 12.
 12. Тацій В. Я. Боротьба зі злочинністю у сфері економічних відносин як вирішальний напрям діяльності правоохоронних органів / В. Я. Тацій // Вісник прокуратури. – 2002. – № 1. – С. 13–18.
-

Вавриш А. В. – соискатель научной лаборатории по проблемам досудебного расследования Национальной академии внутренних дел

Криминогенная ситуация и меры предотвращения преступлений на рынке строительства жилья

Исследованы преступления, совершаемые в сфере строительства жилья. На основании анализа регулятивного законодательства, экспертных оценок, правоприменительной и судебной практик предложен комплекс профилактических мероприятий общесоциального и специального криминологического характера.

Ключевые слова: предотвращение преступлений; строительство; рынок жилищного строительства; финансирование строительства жилья; финансовое мошенничество; небанковские финансовые учреждения.

Andrii Vavrysh – Researcher of the Scientific Laboratory of Pre Trial Investigation Problems of the National Academy of Internal Affairs

Crime Comission Situation and Crime Preventive Actions in the Sphere of Housing Market

Housing construction is one of the key sectors of the state economy and instruments of social welfare to be increased. High real estate prices and lack of legal awareness among the potential buyers stimulate rise in housing market crime rate referred to crimes against property.

A separate crime object may be distinguished in terms of housing market crimes – interests of citizens, business entities and state bodies related to housing construction. Prosecution and law enforcement agencies of Ukraine identified numerous facts of violations in fundraising and funds application by financial establishments and co-investing institutions in terms of town-planning, land and environmental legislation. Construction companies and investing funds illegally expropriate investors' finances. Local

authorities are responsible for decisions aimed to illegal provision of lands with special status (forestry, reservation parks and historical sites) for housing construction. In such circumstances investors (often presented mostly by youth and aged people) lose their guarantees for property ownership and invested resource protection.

The important task in prevention of crimes related to housing construction is to identify reasons and conditions procuring the crime committal. Basic preventive measures must be aimed first of all at efficient updating of the current legislation in numerous aspects. Special preventive measures must be concentrated mainly on improvement of coordination and cooperation of law enforcement and supervising agencies, banks, local authorities and different NGOs directly involved in monitoring tasks performance in housing construction sector. In order to prevent potential abusive practice in housing construction market investors must pay due attention to correct execution of documents.

Keywords: crime prevention; housing; housing market; financing housing; financial fraud; NBFIs.