

*Чернишов Г. М.,**аспірант кафедри кримінології та кримінально-виконавчого права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВ В ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНІЙ СФЕРІ

Анотація. Статтю присвячено проблемі фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері. Надано кримінологічну характеристику шахрайствам, пов'язаним із фінансуванням будівництва об'єктів нерухомості, визначено основні тенденції та закономірності їх поширення.

Ключові слова: шахрайство, фінансове шахрайство, інвестиційно-будівельна сфера, шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості, кримінологічна характеристика шахрайств у сфері фінансування будівництва.

Постановка проблеми. Чи не головною серед базових матеріальних (а, можливо, й духовних) потреб людини є потреба в житлі. На сьогоднішній день держава, гарантуючи в основному законі Конституції України право кожного на житло [1], регламентує різні шляхи для задоволення потреби в житлі. Одним із відносно нових інструментів для реалізації конституційного права на житло є можливість його придбання через фінансування проектів будівництва об'єктів нерухомості. Такий механізм придбання житла відповідає сучасним соціальним й ринковим вимогам та є більш фінансово вигідним для потенційних покупців-інвесторів порівняно із купівлею нерухомості на вторинному ринку. Одночасно з цим високі ціни на житло, правова необізнаність населення з механізмами фінансування будівництва та захисту своїх законних інтересів, великий грошовий обіг та інші обставини призводять до тінізації відносин із фінансування будівництва та поширення проявів шахрайства в цій сфері.

Актуальність теми статті соціально обумовлена. Враховуючи економічне та соціальне значення будівельної галузі, а також реально існуючі проблеми в державі, пов'язані із забезпеченням населення житлом, шахрайства в сфері фінансування будівництва об'єктів нерухомості ще більше загострюють соціальну напруженість у суспільстві, підривають довіру населення до забудовників, органів влади, знижують інвестиційну привабливість та бізнес-активність на ринку нерухомості тощо. Так, згідно з результатами дослідження індексів прозорості світового ринку нерухомості Global Real Estate Transparency Index 2014, яке проводилось міжнародною консалтинговою компанією Jones Lang LaSalle та її підрозділом LaSalle Investment Management, що спеціалізується на управлінні інвестиціями, Україна у 2014 році скотилася в рейтингу прозорості ринку нерухомості із 61 до 74 місця (всього було розраховано показник прозорості на 102 світових ринках нерухомості шляхом аналізу 115 різних факторів) [2].

Вивчення фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері ґрунтується на дослідженнях вчених, присвячених проблемі економічної та фінансової злочинності, кримінологічній та криміналістичній характеристиці окремих їх проявів, зокрема Л.І. Аркуші, О.М. Бандурки, А.М. Бойко, Н.О. Гутурової, І.М. Данишина, О.М. Джузи, А.І. Долгової, В.М. Дрьоміна, О.О. Дудорова, А.П. Закалюка, І.В. Ільїна, О.Г. Кальмана, О.Г. Карповича, В.Д. Ларічева, Г.А. Магусовського, В.В. Пивоварова, В.М. Поповича, Є.Л. Стрельцова, В.Я. Тація та інших.

Конкретні прикладні проблеми шахрайства у сфері залучення коштів фізичних осіб на фінансування будівництва житла розглянуті на рівні дисертаційного та монографічного досліджень у галузі криміналістики таких вітчизняних вчених, як І.М. Попова [3] та С.С. Чернявський [4].

Метою статті є надання кримінологічної характеристики шахрайствам, пов'язаним із фінансуванням будівництва об'єктів нерухомості, виявлення основних тенденцій та закономірностей їх поширення. Отримана описова інформація є необхідною аналітичною базою в подальшій розробці практичних рекомендацій щодо попередження таких злочинів, враховуючи віктимологічний захист потенційних інвесторів будівництва об'єктів нерухомості.

Виклад основного матеріалу. У загальному плані під кримінологічною характеристикою розуміють сукупність систематизованих даних про певні прояви злочинності, які слугують описово-інформативною базою для розробки заходів попередження та протидії злочинним проявам. Зазначимо, що в рамках цієї статті ми не ставимо за мету розкриття та опис вичерпного переліку елементів кримінологічної характеристики шахрайств, що пов'язані із залученням коштів інвесторів для фінансування об'єктів нерухомості, а дані, що містяться в статті, є узагальненим відображенням проведеного вибіркового експериментального дослідження зазначеної проблематики.

Дослідження фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері здійснювалося на підставі вивчення матеріалів 70 кримінальних справ та проваджень, за якими обвинувачувались 110 осіб, а також вироків суду по кримінальних справах про злочини у сфері фінансування будівництва житла, що були ухвалені в період з 2002 по 2012 рр. у різних регіонах України (а саме у м. Києві, Вінницькій, Волинській, Дніпропетровській, Житомирській, Івано-Франківській, Київській, Львівській, Полтавській, Рівненській, Сумській, Тернопільській областях). Обсяги опрацьованого матеріалу, з одного боку, свідчать про репрезентативність вибіркового дослідження, з іншого – про високу латентність зазначених злочинів, враховуючи експертні оцінки щодо кількості шахрайств у сфері будівництва.

В якості матеріалів для аналізу використовувались також аналітичні матеріали, висновки та пропозиції експертів, юристів, економістів – спеціалістів у будівельній галузі України, а також повідомлення зі ЗМІ про правопорушення під час ведення будівництва житла. Крім того аналізувалися результати досліджень, отримані іншими науковцями.

Не вдаючись до дискусій щодо визначення шахрайства, зазначимо, що в цій статті шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері ми пропонуємо розуміти через призму категорії «фінансове шахрайство», яке у свою чергу є кримінологічним явищем, що являє собою злочинну діяльність та виражається в системі кримінально-караних та легальних дій, які вчиняються шляхом обману або зловживання довірою (та/або зловживання службовим становищем) у процесі формування, розподілу та використання грошових фондів з метою здобуття матеріальної вигоди [5, с. 233].

Такий підхід до розуміння категорії шахрайство є більш ширшим, ніж його кримінально-правове тлумачення, яке зводиться до однойменного складу злочину, розширяє методологічні основи пізнання явища фінансового шахрайства.

Шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері є відносно новим явищем для України, що пов'язано із історичними особливостями розвитку будівельної галузі, переходом до ринкової моделі економіки, розширенням інвестиційних інструментів залучення коштів на будівництво об'єктів нерухомості, нормативним урегулювання участі фізичних осіб у фінансуванні будівництва житла тощо.

Не дивлячись на це, масштаби тінзації та криміналізації будівельної галузі, котрі різними фахівцями оцінюються за цифровими показниками неоднаково, не можуть не привернути своєї уваги. Такі розбіжності в експертних оцінках можна пояснити відсутністю офіційних статистичних даних, котрі б характеризували стан фінансового шахрайства в будівельній сфері України. До того ж, враховуючи високу латентність тінювих процесів в економічній сфері взагалі та у сфері будівництва зокрема, розбіжностей де-факто не уникнути.

Загальна тенденція, що склалася на будівельному ринку України, характеризується скороченням темпів будівництва житла за рахунок державних коштів та відповідним збільшенням обсягів будівництва за рахунок залучення коштів приватних інвесторів. Так, за держані кошти в цьому році було збудовано лише 3400 кв. м житла, що складає менше 0,1% від загального обсягу житлової нерухомості [6].

На нашу думку, одним з перших факторів, який привертає увагу при аналізі криміногенної ситуації у будівельній сфері, є показник кількості недобудов у країні та аналіз причин, які гальмують проведення будівельної діяльності в обумовлені строки або зводять нанівець фактичну можливість закінчення будівництва. Звісно, що проблему затягування та можливого незавершення будівництва в строк не завжди слід розглядати як прояв шахрайства. Ризик проведення будівельних робіт у задекларований строк є одним з економічних ризиків, притаманних такій діяльності, на який можуть вплинути наслідки світової фінансової кризи, важке політичне й економічне становище в державі, різка зміна курсу іноземних валют, стрибок цін на будівельні матеріали та енергоресурси, інфляція тощо.

Так, у Державній службі статистики України зазначили, що станом на 1 січня 2014 року в країні налічувалося 16 380 недобудов, з яких 6,3 тис. (або 38,5%) знаходилися в стадії будівництва, а на 10,1 тис. (61,5%) будівництво тимчасово припинено або законсервовано.

У 21 регіоні України кількість тимчасово припинених або законсервованих об'єктів перевищувала кількість об'єктів, що будуються. Наприклад, у Криму, Кіровоградській і Житомирській областях частка таких об'єктів склала 87,8%, 86,9% та 86,2% відповідно.

Станом на 1 січня 2014 р. серед об'єктів незавершеного будівництва налічувалося 11 371 будівля і 5 009 інженерних споруд, будівництво більшості з них тимчасово припинено або законсервовано (відповідно 62,3% і 59,7% від загальної кількості).

За оцінками Держстату, з 4 225 будівель незавершеного будівництва, більше третини будівель загальною площею 17,775 млн. кв. м. становлять житлові об'єкти, з яких у стадії будівництва знаходилося 1 613 будівель (площею 11,665 млн кв. м), а будівництво 2 531 будівлі (площею 5,668 млн кв. м) тимчасово припинено або законсервовано.

Із загальної кількості незавершених інженерних споруд 2 018 (40,3%) продовжували зводити, будівництво 2 921 (58,3%) тимчасово припинено або законсервовано [7].

За інформацією Конфедерації будівельників України, зараз в Україні близько 800 будівельних об'єктів перебувають у зоні ризику і не добудовуються. Тільки в Києві та Київській області в ризиковане будівництво українці вклали близько 40 млн грн. [8].

Як зазначає А. Туасв, сучасний рівень «будівельного» шахрайства по масштабам поширення та обсягам заподіяної шкоди, рівню організованості та ступеню конспіративності, кількості посягань та способів захисту від переслідувань якісно відрізняється від раніше відомих правоохоронним органам традиційних способів заволодіння майном фізичних осіб. Воно є, по суті, новою формою злочинного бізнесу [9, с. 43].

У своїй кандидатській дисертації І.М. Попова звертає увагу на негативну тенденцію збільшення випадків шахрайств у сфері фінансування об'єктів нерухомості з 58 за 2000–2003 рр. до 286 випадків за період з 2006 по 2010 рр. [3, с. 5]

За оцінками експертів кількість ошуканих вкладників, що постраждали від дій забудовників, становить майже 230 тисяч осіб по всій країні [10]. За повідомленням голови правозахисного руху «Взаємопомощь» лише в Києві від будівельних афер постраждало більше 200 тисяч осіб. Близько сорока будівництв у столиці ведеться з явними ознаками шахрайства [11].

За даними фахівців громадської організації «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам» (далі – ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам»), діяльність якої спрямована на (до-слідно – прим.) «захист прав громадян, що постраждали від дій забудовників та органів державної влади, які своєю бездіяльністю (діями) перешкоджають реалізації громадянами прав на своєчасне отримання у власність своїх квартир», загальні масштаби збитків, що завдані шахраями-збудовниками інвесторам, лише з 2005 по 2010 рік становлять більш ніж 3,4 млрд гривень [12].

Окремо хочеться звернути увагу на резонансну та найбільшу будівельну аферу в історії незалежної України – аферу з боку групи будівельних компаній «Еліта центр». У результаті злочинної діяльності шахраїв постраждало за повідомленням представників МВС України 1 759 (за іншими даними – 1 623) осіб. Правоохоронці стверджують, що загальна сума коштів, отриманих таким чином шахраями, сягнула 400 (383 відповідно) млн гривень [13; 14].

Аналізуючи способи вчинення шахрайства при фінансуванні будівництва житла зазначимо, що не дивлячись на індивідуальні особливості механізму кожного окремо взятого злочину, у цілому можна виокремити дві, на наш погляд, типові групи шахрайств.

Перша група – так звані шахрайства в чистому вигляді, коли шахраї або взагалі не мають на меті ведення будівництва (грошові кошти залучаються фактично на нульовому етапі будівництва, ведення якого не планується), або коли будівництво ведеться лише для виду (як правило на початкових стадіях будівництва) без мети його закінчення. Не дивлячись на такий зухвалий прояв обману, цей вид шахрайства не має якихось особливих відмінностей від будь-якого іншого аналогічного «чистого обману» та варіацій «традиційного» шахрайства (різниця полягає лише в предметі обіцянки: будівництво об'єкту нерухомості, встановлення нових вікон в оселі, повернення грошового боргу тощо). Специфічним у шахрайствах, котрі вчиняються за такою схемою, є механізм злочинних дій та технології обману, які використовуються злочинцями як для пошуку нових потенційних жертв, так і для маскування злочинних дій вже перед реальними вкладниками.

Як зазначають фахівці ГО «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам», такий вид шахрайства, як правило, характеризується агресивною маркетинговою кампанією забудовника на початку будівництва та привабливими ціновими пропозиці-

ями для інвесторів. Будівельні роботи ведуться на майданчику не дуже швидко. Готовність такого об'єкту рідко буває більшою ніж 10–15%. Залучення коштів під такі проекти здійснюється без отримання забудовником усієї необхідної для будівництва дозвільної документації. Безпосереднє спілкування з інвесторами здійснюють ріелтори [12].

С.О. Теньков слушно зауважує, що з метою придання своїм діям зовні легального характеру шахраї використовують підроблені інвестиційні контракти, а на зібрані кошти інвесторів ставлять паркан, наймають охорону, старанно розривають та перекопують будівельний майданчик, імітуючи таким чином ведення будівельних робіт [15].

Друга група – це шахрайства, при яких реально ведеться будівництво об'єкту нерухомості, закінчення якого однак є неможливим через часткове нецільове використання грошових коштів, залучених на фінансування будівництва, або через взяття на себе забудовником зобов'язань, які він завідомо не міг виконати. Таке будівництво, як правило, зупиняється на невизначений термін під різними приводами.

Географічні закономірності поширення шахрайств в інвестиційно-будівельній сфері безпосередньо пов'язані із показниками економічного розвитку та обсягами будівництва в конкретних регіонах України. Відповідно до нашого дослідження абсолютна більшість (майже 96%) (в цьому і наступному випадках процентне співвідношення між показниками ми округлили до цілого числа – прим.) випадків шахрайств у сфері фінансування будівництва об'єктів нерухомості мали місце в містах, на села та селища міського типу припадає відповідно 4%. Серед «лідерів» за поширенням проявів шахрайства окремо хочеться звернути увагу на негативні тенденції тінізації будівництва, що склалися в м. Києві. На нашу думку, це пояснюється високими темпами забудови столиці, концентрацією бізнес-еліти, більш високою порівняно з іншими регіонами України платоспроможністю місцевих жителів, високою кількістю трудових переселенців з усієї країни.

Щодо характеристики особистості осіб, що вчиняють такі шахрайства, та формування загального кримінологічного портрету особистості фінансового шахрая в інвестиційно-будівельній сфері зазначимо, що, виходячи із загальних ознак для такої характеристики та відповідно до нашого вибіркового дослідження, переважають чоловіки (90%), громадяни України (98%).

Співвідношення злочинців за рівнем освіти виглядає наступним чином: 77% осіб, притягнутих до відповідальності, мали вищу освіту, 10% – середню спеціальну освіту, 7% – повну середню освіту. Осіб, які б не мали освіти або мали неповну середню освіту, у рамках нашого вибіркового дослідження не виявлено (0%).

Відносно трудової та професійної зайнятості зазначимо, що переважна більшість осіб (82%) були службовими особами суб'єктів господарювання та/або були наділені організаційно-розпорядчими та адміністративно-господарськими повноваженнями. Офіційно не працювали 15% осіб.

Важливо звернути увагу на те, що сумарний розмір шкоди, завданої злочинними діями, у 80% сягав великих та особливо великих розмірів. Кожний третій злочин мав більше 5 потерпілих, а кожен п'ятий – більше 20 потерпілих осіб. Як свідчать матеріали справ, у більшості випадків потерпілі дізнавалися про пропозиції шахраїв з оголошень, реклами в засобах масової інформації та від своїх знайомих.

Щодо кримінально-правових критеріїв характеристики шахрайств в інвестиційно-будівельній сфері, слід зазначити, що кваліфікація таких дій відповідно до чинного законодавства проводилась за ознаками злочинів, передбаченими ст. ст. 190

(шахрайство), 191 (привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем), 364 (зловживання владою або службовим становищем), 364–1 (зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми) КК України. У ряду випадків супутніми до основних злочинних дій були діяння, передбачені ст. ст. 209 (легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом), 357 (вкрадення, привласнення, вимагання документів, штампів, печаток, заволодіння ними шляхом шахрайства чи зловживання службовим становищем або їх пошкодження), 358 (підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів), 364 (зловживання владою або службовим становищем), 366 (службове підроблення) КК України, та інші.

У 30% випадків злочинні посягання вчинено в складі групи. У переважній більшості групових посягань кількість учасників злочинної групи не перевищувала 2 осіб. Менше, ніж у 10% випадків злочини вчинялися за участю 5 і більше осіб.

Механізм злочинних дій характеризується наявністю корисливого мотиву, направлено на незаконне заволодіння грошовими коштами для особистого збагачення та/або вирішення поточних фінансових проблем юридичної особи, в якій працювала винна особа.

Висновки. Загальний стан та тенденції розвитку будівництва в Україні привертають увагу не тільки своїми економічними характеристиками, але й негативними процесами тінізації та криміналізації галузі. Збільшення обсягів будівництва об'єктів нерухомості шляхом залучення коштів приватних інвесторів спостерігається із одночасним збільшенням проявів фінансового шахрайства в цій сфері.

Високий рівень латентності таких злочинів, а також висока кількість постраждалих осіб та суми завданих збитків на фоні відсутності офіційних статистичних даних щодо стану шахрайств у відносинах із фінансування будівництва об'єктів нерухомості підтверджують науковий та практичний інтерес до зазначеної проблеми.

У межах цієї статті була надана кримінологічна характеристика фінансового шахрайства у відносинах із фінансування будівництва об'єктів нерухомості за основними кримінологічно-значущими ознаками. Отримана інформація є необхідною в розробленні заходів попередження та протидії проявам шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері.

Література:

1. Конституція України. Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – Ст. 141.
2. JLL представляет мировой индекс прозрачности рынков недвижимости / Jones Lang LaSalle [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.jll.ua/ukraine/ru-ru/новости/263/jll-представляет-мировой-индекс-прозрачности-рынков-недвижимости>.
3. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. канд. юрид. наук : 12.00.09 / І.М. Попова ; Нац. акад. внутр. справ. – К., 2011. – 250 с.
4. Чернявський С.С. Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла : навч.-практ. посіб. для студ. ВНЗ / С.С. Чернявський, А. В. Микитчик ; Київський національний ун-т внутрішніх справ. – К. : Хай-Тек Прес, 2009. – 167 с.
5. Чернишов Г.М. До питання про визначення фінансового шахрайства / Г.М. Чернишов // Науковий Вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. – Вип. 26. – Ужгород, 2014. – С. 230–234.
6. Шернина М. Государство прекратило финансирование строительства жилья / М. Шернина ; Агентство недвижимости Город // [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://an-gorod.com.ua/journal/article/gosudarstvo-prekratilo-finansirovanie-stroitelstva-zhiliya.htm>.
7. В Україні збільшилася кількість недобудов до 16,4 тис. об'єктів //

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://vkurse.ua/ua/events/uvelichilos-kolichestvo-nedostroev-do-16-4-tys-obektov.html>.
8. В Україні склали чорний список недобросовісних забудовників / iPress.ua [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://ipress.ua/news/spysok_budivelnyk_4555.html.
 9. Туаев А. Особенности организации деятельности правоохранительных органов в борьбе с мошенническими операциями в сфере строительства жилья / А. Туаев // Юрист ВУЗа : Научно-практический журнал. – 2009. – № 12. – С. 43–46.
 10. Причина процветания строительных афер в Украине – это тотальная коррупция чиновников, к компетенции которых относится контроль за работой организаторов строительства / Информационный портал правозащитного движения Взаимопомощь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.patriotizm.org/?p=7015>.
 11. Недострой Киева и пригорода: что делать инвестору? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.business.ua/videoconf/past/26159/?page=media>.
 12. Класифікація проблем інвесторів / Асоціація допомоги постраждалим інвесторам [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://investhelp.com.ua/content/klasifikatsiya-problem-investoriv#>.
 13. Афера «Еліта-Центр» / Матеріал з Вікіпедії – вільної енциклопедії [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://uk.wikipedia.org/wiki/Афера_«Еліта-Центр».
 14. Пострадавшим в афере Элита-центр частично возместят ущерб [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://economics.lb.ua/estate/2011/09/20/115476_postradavshim_v_afere_elitatsentr.html.
 15. Теньков С.О. Пригоди Київського інвестора або як втрапити у будівельну халепу / С.О. Теньков Адвокатська компанія «ЮОстем» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://justem.com.ua/uk/analitika/prigodi-kiyivskogo-investora-abo-yak-vtrapiti-u-budivelnu-halepu.html>.

Чернышёв Г.М. Криминологическая характеристика мошенничеств в инвестиционно-строительной сфере

Аннотация. Статья посвящена проблеме финансового мошенничества в инвестиционно-строительной сфере. Дана криминологическая характеристика мошенничеств, связанным с финансированием строительства объектов недвижимости, определены основные тенденции и закономерности их распространения.

Ключевые слова: мошенничество, финансовое мошенничество, инвестиционно-строительная сфера, мошенничества в сфере строительства объектов недвижимости, криминологическая характеристика мошенничества в сфере финансирования строительства.

Chernyshov G. Criminological characteristics of fraud in investment and construction spheres

Summary. This article deals with the problem of financial fraud in investment and construction industry. Author examined and gave criminological characteristics of fraud related to the financing of construction of real estate, defined main trends and patterns of their development.

Key words: fraud, financial fraud, investment and construction spheres, fraud in field of construction of real estate, criminological characteristics of fraud in field of financing the construction.