

УДК [343.988343.53](447)

**Георгій Капніст,***ад'юнкт Харківського національного  
університету внутрішніх справ,  
лейтенант поліції*

## ВІКТИМНІСТЬ ІНВЕСТОРА ЯК ЧИННИК ФІНАНСОВОГО ШАХРАЙСТВА НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ ЖИТЛА: ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ШЛЯХИ ЗНИЖЕННЯ

*Стаття присвячена кримінологічному дослідженню фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері. Виділено типи жертв від фінансового шахрайства у вказаній сфері, надано їх опис. Встановлені особливості віктимогенної детермінації, проаналізовані основні об'єктивні та суб'єктивні віктимогенні чинники. Запропоновано основні шляхи віктимологічного запобігання фінансовому шахрайству в інвестиційно-будівельній сфері на основі поєднання правових, організаційних та інформаційних заходів.*

**Ключові слова:** віктимність, інвестиційно-будівельна сфера, фінансове шахрайство, забудовник, інвестор, жертва.

**Постановка проблеми.** Проблема фінансового шахрайства на первинному ринку житла не є новою для України. Зауважимо, що нині близько восьмисот будівельних об'єктів по Україні перебувають у законсервованому стані. Тільки у м. Києві та Київській області у так зване ризиковане будівництво інвестори вклали близько сорока мільйонів гривень, жертвами забудовників стали чотириста тисяч сімей, до «чорного списку» недобросовісних забудовників увійшли 34 компанії [1, с. 1]. Загалом же по Україні ці цифри значно вищі. Це ставить на порядок денний питання про необхідність вироблення науково обґрунтованих заходів запобігання фінансовому шахрайству в зазначеному секторі відносин. Принагідно зауважимо, що істотну роль у поширенні шахрайських дій відіграє віктимна поведінка інвесторів. Її науковий аналіз, опис, пояснення є важливою передумовою для вдосконалення кримінально-превентивної діяльності в цьому напрямі.

**Ступінь наукової розробленості проблеми.** Теоретичним підґрунтям дослідження фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері стали праці таких вітчизняних учених, як Ю. П. Аленін, П. П. Андрушко, В. І. Антипов, Л. І. Аркуша, О. М. Бандурка, В. С. Батиргарєєва, А. М. Бойко, В. В. Василевич, В. В. Голіна, Н. О. Гуророва, О. М. Джуґа, В. М. Дрьомін, О. О. Дудоров, А. П. Закалюк, О. Г. Кальман, О. Г. Кулик, О. М. Литвинов, М. І. Мельник, В. М. Попович, В. В. Тіщенко, В. О. Туляков, М. І. Хавронюк, О. Ю. Шостко, та інших учених. Перша дисертаційна робота, безпосередньо спрямована на розкриття даної проблематики у кримінологічній площині, належить авторству Г. М. Чернишова (2016 рік). Визнаючи суттєвий внесок зазначених науковців у вирішення заявленої проблематики, варто підкреслити, що саме віктимологічні аспекти детермінації та запобігання фінансовому шахрайству в ін-

вестиційно-будівельній сфері залишилися поза науковою увагою.

**Мета** статті полягає в наданні кримінологічної характеристики віктимності інвестора як чинника фінансового шахрайства на первинному ринку житла та вироблення на цій підставі основних шляхів її зниження.

**Виклад основного матеріалу.** Фінансове шахрайство – комплекс кримінологічно однорідних корисливих посягань на фінансові ресурси громадян, суб'єктів господарювання та держави, що вчиняються шляхом обману та зловживання довірою [2, с. 49]. Фінансове шахрайство має комплексну детермінаційну природу, яка складається з таких факторів, як: 1) недосконалість законодавства у регулюванні роботи та контролі забудовників; 2) віктимогенність, пов'язана з вадами правової культури та фінансово-правовим нігілізмом; 3) відсутність на ринку новобудов експертних організацій з управління інвестиціями; 4) відсутність можливості страхування ризиків інвесторів. Окремо варто наголосити на низькому рівні обізнаності щодо ринку новобудов; ця обставина також істотно підвищує ризик віктимізації інвесторів. Це, у свою чергу, негативно впливає на можливість настання тяжких наслідків для самих інвесторів; безконтрольність та безкарність забудовників зумовлює зниження ефективності бізнесу. Важливим видається й те, що цей фактор підриває авторитет держави, інвестиційну привабливість української економіки.

Не є таємницею, що для більшості інвесторів купівля квартири є таким важливим рішенням, від якого стратегічно залежить майбутнє життя всієї його родини. Тож цілком логічним видається те, що придбаваючи «новобудову», необхідно користуватись послугами досвідченого юриста. Але знайти таких юристів надзвичайно важко, оскільки вони мають володіти вмінням та

навичками повної перевірки необхідного пакету документів забудовника, аналізом та доопрацюванням інвесторських договорів із забудовниками, а також опанувати цивільну та кримінальну практику, пов'язану зі здійсненням забудовником правопорушень, у тому числі й злочинів.

Інвестори мають знаходити юристів, які позитивно себе зарекомендували, тобто мають спеціалізовані знання, досвід. Здійснене нами опитування 106 осіб, які стали жертвами фінансового шахрайства на ринку первинного житла, дозволяє дійти висновку: віктимогенна психологія інвестора підказує йому, що «вже і так багато на придбання квартири витрачено; я десь чув, ніби цей забудовник надійний; на юристі треба економити. Вірю, що все буде нормально, а якщо станеться щось не так, тоді буду шукати юридичну поміч». Однак інвестор підпадає під дуже великий ризик, коли юрист від самого початку не здійснить такі дії: 1) не вивчить правову базу роботи, досвід, ділову репутацію забудовника; 2) не укладе договір із забудовником таким чином, щоб захищати інтереси інвертора. Водночас у разі фінансового шахрайства недобросовісний забудовник діє підготовлено та максимально швидко. Тож для інвестора дуже важливим є так само швидко ініціювати початок кримінального провадження та клопотати про арешт усього майна забудовника, оскільки тільки із цього майна і може бути здійснена компенсація фінансової та моральної шкоди.

Осіб, які інвестують до новобудов житлового фонду, можливо поділити на дві кримінологічно значущі категорії: 1) ті, які купують квартири для покращення житлових умов для себе та/або свої близьких (некомерційні інвестори); 2) ті, які мають намір заробити на перепродажу квартири (комерційні інвестори). Обидві категорії вразливі для таких ризиків, як: незаконна діяльність забудовника; непрофесійне планування забудовником усього комплексу робіт, проекту будівництва в цілому, а також форс-мажорів: внутрішніх – у забудовника та зовнішніх – в Україні і світі.

Категорія «комерційні інвестори» (на професійному релторському сленгу їх називають «перекупи») ставить перед собою завдання щодо не тільки максимізації прибутку, а й мінімізації ризиків. Така категорія інвесторів має не тільки керуватись загальною обізнаністю в цій галузі, допомогою юриста, але й передати свій проект під експертне управління спеціалізованої компанії. Проте знову виникає проблема дефіциту таких спеціалістів, бо сьогодні в Україні такі управлінські компанії практично не представлені. Існує багато компаній, які позиціонують себе як експерти в юридичному супроводі інвесторів, знанні ринку та фінансовому прогнозуванні, але переважно це є релторські агентства, представники яких не володіють спеціальними знаннями, не несуть відповідальності перед інвесторами. Фактична відсутність експертних організацій в управлінні інвестиціями віктимізує ринок новобудов, штовхає інвесторів у площину інтуїтивного та емоційного вибору там, де має бути комплексний аналіз. Заробляти на новобудовах без експертних знань можливо лише на «особистих зв'язках»,

«інсайдерській» інформації. Але оскільки «особисті зв'язки» мають сумнівний характер в аспекті надійності та тривалості, а «інсайдерську» інформацію забудовник не надає (в силу криміналізованості та латентності ринку новобудов), інвестор ризикує не тільки своїм потенційним прибутком, але й усіма інвестованими грошима.

Варто зауважити, що інвестування завжди має певні ризики, оскільки відбувається у зоні невизначених факторів, а отже, непрогнозованості їх розвитку. Зібрані нами експертні оцінки та проведений аналіз стану фінансового шахрайства на ринку первинного житла дозволяє виділити такі ризики, про які інвертори обох категорій можуть дізнатись заздалегідь та запобігти шахрайству:

1. Забудовник (його представники) вже мав порушення цивільного та кримінального характеру. У цьому разі інвестор має вивчити всю можливу інформацію про забудовника: ЗМІ, перш за все Інтернет (форуми, статті, аналітика), поспілкуватися з адміністратором та робітниками.

2. Зупинилось і більше тижня не відновлюється будівництво. Інвестор має щонайменше раз на місяць приходити на будівництво об'єкта, спілкуватися з адміністратором та робітниками, ставити під час розмови моніторингові питання, наприклад: «Життя зараз важке пішло, багато де зарплатню почали затримувати... у вас також так буває?». Якщо робітники апатичні, перебувають у стані сп'яніння або роботи взагалі не ведуться, тоді інвестору слід зробити комплексний моніторинг усієї наявної інформації про те, що останнім часом стосується цього будинку та забудовника. Ані релтор, ані юрист, ані будь-хто інший за інвестора цього робити не буде. У разі потреби – ініціювати розірвання договору, звертатися до правоохоронних органів, вимагати накладення арешту на майно.

3. Забудовник перепродав інвесторську квартиру іншому покупцеві, затулював на багато років здачу будинку, здав квартиру в неповній базовій комплектації (яка, наприклад, за договором передбачала металеві двері, склопакети, радіатори опалення, підводку до квартири діючих комунікацій), здав будинок та/або інвесторську квартиру в неякісній формі, без дотримання відповідних правил та норм. У цьому разі інвестор має звертатися з позовом до суду.

Ризики, на які інвертор не має можливості вплинути:

1. Щодо забудовника було здійснено рейдерське захоплення.

2. Можлива швидка непрогнозована інфляція національної грошової одиниці (наприклад, у разі інтенсифікації військових загроз, інформаційної агресії на банківсько-фінансовий сектор і т. п.), коли забудовник змушений значно підвищувати ціни на вже продане житло (будівельні інструменти та матеріали переважно придбаються за кордоном) та ставить інвестора перед вибором «або доплачує за те, що ти вже повністю виплатив, або просто не отримаєш добудованої квартири».

Окремо варто акцентувати на трьох основних факторах віктимізації інвесторів та вчиненні щодо них фінансового шахрайства.

Перший – недосконале законодавство. Другий – пасивність правоохоронних і судових органів. Нарешті, третій – легковажно-довірлива поведінка інвестора. Останній фактор найбільш виразно проявляється у разі так званого «чистого» фінансового шахрайства, коли забудовник наперед не планував добудувати будинок, створив видимість будівництва на початковому етапі, зібрав інвесторські кошти та з ними зник. Для здійснення іншого типу фінансового шахрайства, тобто через вимушені умови, забудовник має опинитись в одній із двох критичних ситуацій: 1) забудовник безграмотно спланував будівництво та власні фінанси; 2) забудовник не має фінансових резервів (джерела фінансування вичерпані) для розв'язання непередбачених ситуацій. У таких випадках забудовник стає перед вибором: або заморозити будівництво та шукати варіанти виходу із ситуації, або перепродати бізнес за демпінговими цінами, або, нарешті, визнати себе банкрутом. Є й шахрайський варіант – «вкрасити в самого в себе» ті фінансові ресурси, які ще лишилися (у т. ч. інвесторські), перевести всю власність на довірених осіб і привласнити гроші. Практика доводить, що найбільш економічно вигідним та безкарним для забудовника є варіант із привласненням. Тому здебільшого, як засвідчив здійснений нами аналіз способів фінансового шахрайства на первинному ринку нерухомості, він його і вибирає.

Принагідно зауважимо, що індикатором підготовки до вчинення фінансового шахрайства є порушення економіко-часового балансу, що створений такими обставинами: забудовник потребує інвесторського капіталу, а інвестор готовий купувати на 40 % дешевше і чекати декілька років. Цей баланс може порушуватися «неконтрольованою системою ризиків», а саме: 1) забудовник повністю контролює капітал інвестора; 2) інвестор повністю залежить від забудовника, не маючи ні попередньої, ні поточної інформації для прогнозу, і, відповідно, позбавлений базових важелів для контролю законності та ефективності діяльності забудовника.

У Європі та США існують три рівня захисту інвестора: правовий, експертно-консультативний та страховий. Із цього приводу зауважимо, що в Україні законодавство повністю на боці забудовника. Експертних же керуючих компаній, вочевидь, бракує, ринок представлений

непрофесійними ріелторами первинного ринку. Щодо страхування у сфері будівництва, то воно в Україні практично не представлено на первинному ринку, бо страхові компанії не беруться страхувати новобудови, на які відсутні документи права власності та, відповідно, немає предмета договору страхування. Також страхові компанії остерігаються складностей, оскільки розуміють комплекс ризиків, які чекають на інвестора без професійного інвестування, а отже, і великих страхових виплат (у розмірі ціни застрахованих недобудованих квартир). Є лише декілька компаній, які страхують тільки певні проміжні операції між забудовником та інвестором. Але цього, вочевидь, недостатньо.

### Висновки

Підсумовуючи, зауважимо, що в Україні нині існує гостра потреба в узагальненні та опрацюванні вітчизняного і закордонного досвіду запобігання фінансовому шахрайству в інвестиційно-будівельній сфері. Варто створити міжвідомчу координаційну раду щодо розроблення пропозицій із комплексного вдосконалення законодавчої бази захисту прав інвесторів на первинному ринку житла, а також рекомендацій із практичного виконання відповідних правових приписів для органів влади. Такі нескладні та не коштовні (за умов раціональної організації) заходи дадуть нові можливості та переваги. Інвесторам – гарантованість отримання житла через відповідність умов договору фактичним реаліям, а також мінімізацію віктимогенних ризиків. При цьому прозорість ринку зменшить корупційний складник будівництва, а отже, зменшить ціну житла, що є вагомим загальносоціальним чинником протидії криміналізації суспільства.

### Список використаних джерел:

1. В Україні склали чорний список недобросовісних забудовників [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ipress.ua/news/spysok\\_budivelnuk\\_4555.html](http://ipress.ua/news/spysok_budivelnuk_4555.html) (дата звернення: 15.03.2017).

2. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : автореф. дис... канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 «Кримінальне право та кримінологія; кримінально-виконавче право» / Г. М. Чернишов; Національний університет «Одеська юридична академія». – Одеса, 2016. – 246 с.

*Статья посвящена криминологическому исследованию финансового мошенничества в инвестиционно-строительной сфере. Выделены типы жертв финансового мошенничества в указанной сфере, дано их описание. Установлены особенности виктимогенной детерминации, проанализированы основные объективные и субъективные виктимогенные факторы. Предложены основные пути виктимологического предотвращения финансового мошенничества в инвестиционно-строительной сфере на основе сочетания правовых, организационных и информационных мероприятий.*

**Ключевые слова:** виктимность, инвестиционно-строительная сфера, финансовое мошенничество, застройщик, инвестор, жертва.

*Article is devoted to criminological research of financial fraud in investment and construction sphere. The author provided criminal and legal characteristics of financial fraud, analyzed their indicators, examined mechanism of criminal activity, exposed and systemized characteristic features of people, who had committed these crimes, set peculiarities of the determination of financial fraud in construction.*

**Key words:** victim, investment and construction sphere, financial fraud, criminological characteristics.