

## Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла



**Князєв Сергій Володимирович** –  
заступник начальника ДСБЕЗ ГУ МВС України  
в Київській області

*В статті розглядаються особливості використання оперативної інформації при виявленні ознак злочинів, що вчиняються на ринку житла.*

**Ключові слова:** ринок житла, ознаки злочинів, оперативні підрозділи, оперативна інформація, виявлення злочинів.

Розвиток ринку житла є важливим чинником забезпечення соціальних потреб населення. Водночас недостатній рівень правової освіченості громадян – учасників цивільного обігу житла, а також висока ринкова вартість об'єктів нерухомості створюють підґрунтя для вчинення кримінальних правопорушень, зумовлюють підвищену увагу злочинців до житла не лише як об'єкта права власності, а й засобу незаконного заволодіння коштами громадян (вкладників, інвесторів) на його будівництво. Цей сегмент ринку нерухомості через маскуванню злочину під цивільно-правові відносини, недосконалість і суперечливість чинного законодавства, корупційне прикриття шахраїв та інші обставини становить особливу складність для правоохоронних органів щодо виявлення, розкриття та розслідування злочинів [1, с. 85]. Використовуючи сучасні досягнення науково-технічного прогресу, злочинці оперативно застосовують у своїй діяльності новітні науково-технічні досягнення, внаслідок чого процес “технологізації” та “комп'ютеризації” суспільства зумовив винахід “інноваційних” способів учинення злочинів різних категорій [2, с. 177; 3, с. 21]. Зокрема, з'явилося безліч варіантів кримінальних правопорушень і у сфері житла. Ці дії характеризуються швидкою адаптацією до новацій у ринкових відносинах і змін

у законодавстві, маскуванню під здійснення цивільно-правових угод, створенням фіктивних фірм і нотаріальних контор, використанням технічних засобів, знанням злочинцями правової регламентації укладення правочинів тощо [4, с. 14].

Як незаконні операції з нерухомістю, так і кримінально-карані корисливі посягання на власність у цій сфері стають поширеними через те, що операції з нерухомістю відносяться до одного з найбільш високодоходних видів бізнесу. Незважаючи на прийняття низки законодавчих актів регулятивного характеру, вітчизняний ринок житла перебуває на стадії становлення, характеризується нестабільністю розвитку, що обумовлює значну кількість вчинюваних злочинів.

Становлення кримінально-процесуального законодавства, що відбувається в умовах дії нового КПК України [5], характеризується наявністю низки дискусійних моментів, які ускладнюють діяльність слідчих та оперативних підрозділів при виявленні та розкритті кримінальних правопорушень, у тому числі вчинюваних на ринку житла. Оскільки зазначені правопорушення мають високий ступінь латентності (про їх вчинення потерпілому, а, отже, і правоохоронним органам стає відомо вже після настання злочинного результату), то одним із основних завдань оперативних підрозділів є виявлення злочинних дій, або осіб, які готуються до вчинення злочину на етапах, коли існує можливість зафіксувати дії по підготовці до вчинення злочину та злочинні дії на початкових його стадіях.

На підготовку до вчинення злочину можуть вказувати наступні ознаки: забудовник нещодавно зареєструвався в органах виконавчої влади й отримав ліцензію на будівництво; реєстрація підприємства на підставних осіб; установчі документи підприємства завіряють приватні нотаріуси, які, за оперативними даними, належать до організованих злочинних груп; ціна на об'єкти нерухомості нижча за ринкову; мають місце непоодинокі випадки “переходу” прав на житло від одного інвестора до іншого (переступка прав на квартиру); відсутність у компанії-управителя коштів довгострокових домовленостей з будівельними організаціями; відсутність повного пакета дозвільних документів на будівництво всіх об'єктів; наявність низки посередників між інвестором і забудовником у вигляді ланцюга фірм-управителів коштів; у договорі фінансування, який укладають з інвестором, бракує або чітко не зазначено суттєві відомості (терміни, об'єкт, відповідальність сторін тощо); ведення бухгалтерського обліку з порушенням

чинного законодавства, кошти, отримані від клієнтів, не розміщують на розрахункових рахунках фірми, приймають від клієнтів готівкою; назви суб'єктів господарювання збігаються з назвами інших відомих на ринку підприємств; відсутність ознак статутної діяльності, штату працівників, виробничих і складських приміщень; зміна засновників, власників, директорів після офіційної реєстрації; відсутність руху коштів підприємства на банківських рахунках або вкрай великий обсяг фінансових операцій нещодавно створеного підприємства; відсутність системи внутрішньогосподарського та незалежного контролю за законністю й доцільністю операцій, додержанням виконавчої дисципліни тощо; плутанина в бухгалтерському обліку, відсутність належної документації, передусім про господарські та фінансові угоди; заплутаність первинного обліку, втрати окремих документів, наявність великої кількості виправлених документів і записів, виконаних від руки, ведення документації сторонніми особами; відсутність балансу між зведеним і первинним обліками; необґрунтований переказ грошових коштів на рахунки інших компаній; закупівля матеріалів, сировини, устаткування тощо, які не відповідають потребам господарства; неповне відображення в бухгалтерському обліку напрямів використання коштів, одержаних за надані послуги або виконані роботи; списання частини майна на фіктивні втрати та видатки; укладання ризикованих, заздалегідь нереальних угод із великими неустойками в разі їх невиконання; виплата значних грошових сум і неустойок одному підприємству; переоформлення майна на інших осіб; радикальні кадрові зміни (зміни у складі засновників, акціонерів, адміністрації підприємства), суттєві скорочення штатної чисельності; виїзд керівників за кордон, раптове й масове звільнення працівників підприємства, явно некомпетентне ведення справ [6, с. 155–156]; неодноразове звернення інвесторів до контролюючих органів. Але така інформація є орієнтуючою, первинною оперативно-розшуковою, на її підставі можна судити про наявність ознак злочину, причетності тих чи інших осіб до його вчинення, а також з'ясувати інші обставини, що розкривають механізм вчинення злочину. Висновок про наявність ознак злочину та осіб, які його вчинили, може бути зроблений оперативним працівником лише на підставі дослідження та оцінки інформації, отриманої в процесі проведення ряду оперативно-розшукових заходів. Зазначені заходи повинні бути проведені у певних місцях, в яких можливо виявлення ознак конкретних злочинів, а саме: офіси компаній-управителів коштів; офіси компаній-забудовників; банківські установи, в яких відкриті рахунки зазначених компаній; органи місцевої влади (міськдержадміністрації); інспекції державного архітектурно-будівельного контролю; Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України; органи державного санітарного нагляду України; органи державного пожежного нагляду; Національна комісія з цінних паперів та фондового

ринку; податкові інспекції Міністерства доходів і зборів; районні (міські) відділи (управління) внутрішніх справ; нотаріальні контори; страхові компанії; бюро технічної інвентаризації; Державна архітектурно-будівельна інспекція України; Державна реєстраційна служба України.

Оцінка оперативно-розшукової інформації пов'язана із розумовою діяльністю оперативного працівника, спрямованою на формування певного висновку. Висновок оперативного працівника являє собою обґрунтування отриманими даними логічного умовиводу про наявність у певному діянні ознак злочину та причетності до нього певних осіб. Тому визначення конкретних осіб, які мають можливість готуватись до вчинення злочину, підвищує рівень її достовірності та забезпечує збереженість для послідуного використання судом при доказуванні винності чи невинності певних осіб. На наш думку, до зазначених осіб слід віднести: осіб з досвідом роботи в галузі житлового будівництва та різних сферах фінансової діяльності, які є організаторами злочину; осіб, які виконують технічні й допоміжні функції (бухгалтери, економісти, виконробы, комирники, вантажники, водії та ін.); осіб, які брали участь у проведенні окремих етапів фінансової діяльності або будівництва (юрисконсульты, секретарі, нотаріуси, касири, банківські службовці, представники охоронних структур, комирники, виконробы, майстри будівельних дільниць, водії та ін.); підставних осіб, які вказані як засновники, керівники або працівники компаній-управителів коштів, забудовників; працівники контролюючих органів і державних регуляторів, а також службових осіб, які здійснюють перевірки об'єкта будівництва, забудовників, управителів коштів, підрядників, а також виконують окремі наглядові функції; керівників і бухгалтерських працівників компаній-управителів коштів, забудовників; працівників банків, які забезпечують проведення різноманітних банківських переказів та електронних платежів [1, с. 77–78]; паспортистів та інших працівників житлово-експлуатаційних контор, які здійснюють реєстрацією громадян за місцем проживання, облік та видачу документації на вимогу власників житла, а також мають доступ до печатки контори; працівників бюро технічної інвентаризації, які надають інформацію про власників житла, технічні характеристики приміщень, довідки про наявність чи відсутність обмежень щодо розпорядження житлом; державних і приватних нотаріусів, які, зловживаючи своїми повноваженнями, засвідчують незаконні угоди щодо відчуження житла; представників ріелторських фірм тощо [7, с. 147–156].

Перевірка оперативно-розшукової інформації проводиться шляхом співставлення її з наявними достовірними даними. У процесі такого співставлення та аналізу з'ясовуються та усуваються протиріччя у відомостях, отриманих із різних джерел. Оперативно-розшукова інформація є складовою частиною змісту доказування. Формально, за джерелами оперативно-розшукової інформації можна поділити на ідеальну та

матеріальну, оскільки та інформація (що виникає при вчиненні злочинів), яка відбивається у свідомості людей, утворює ідеальну інформацію, а на матеріальних об'єктах – матеріальну. В процесі встановлення ознак злочину та осіб, які його вчинили, оперативно-розшукові підрозділи органів внутрішніх справ оперують інформацією, що відбилася у свідомості людей та на предметах матеріального світу, до числа яких (особливо з урахуванням того, що правопорушення у сфері житла вчиняються з використанням документів), необхідно віднести: установчі документи; реєстраційні документи; організаційно-управлінські документи; документи бухгалтерського обліку та звітності; документи, на підставі яких укладено договір з довірцем про участь у фонді фінансування будівництва; документи, що підтверджують прийняття в експлуатацію об'єктів, закінчених будівництвом; документи, що підтверджують фінансовий стан забудовника; документи про відкриття розрахункового рахунку; документи на переказ готівки; документи, що підтверджують обіг коштів по рахунку; документи, що підтверджують участь банку в фінансуванні будівництва; документи, що дають змогу провести ідентифікацію осіб інвесторів, їх поручителів, а також документи, за допомогою яких можливо встановити наявність в інвесторів повноважень на укладання договорів із банком; додаткові угоди до договорів іпотек, на підставі яких здійснюється заміна предметів іпотек з майнових прав на об'єкти інвестування безпосередньо на самі об'єкти інвестування з наведенням технічної характеристики згідно з правостановлювальними документами на об'єкти інвестування; дозвільні документи; технічна та проектно-кошторисна документація на об'єкт; дозвіл на виконання будівельних робіт; документи, які подані забудовником для одержання дозволу на виконання будівельних робіт; документи, які подають для здійснення реєстрації фінансової установи та внесення інформації до реєстру Держфінпослуг; документи, які подаються для видачі дозволів на прийняття фінансовою установою на себе комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва на об'єкт будівництва та/або дозволу на право здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю; висновок санітарно-епідеміологічної служби щодо вибору (відведення) земельної ділянки для будівництва; висновок, що оформлюється за результатами оцінки (експертизи) протипожежного стану об'єкта будівництва; документи, надані забудовником для одержання відповідного висновку органу державного пожежного нагляду; юридична справа платника податків із даними про реєстрацію, засновників та керівників підприємства, податковою та бухгалтерською звітністю; довідка про відсутність заборгованості по бюджетним платежам; акти про відсутність підприємства за визначеними в реєстраційних документах адресами; документи про отримання паспортів і посвідок на проживання; довідки про одержання, втрату (викрадення) пас-

портів; довідки про реєстрацію печаток і штампів; довідки про вчинення нотаріальних дій; виписки з реєстру вчинення нотаріальних дій; копії документів нотаріального оформлення відповідних угод; довідки про відмову від вчинення нотаріальних дій; страхові угоди та додатки до них; довідки про придбання (реалізацію) об'єктів нерухомості (будинків, квартир, гаражів); копії правостановлюючих документів і технічна документація. Матеріальна інформація відображається також на предметах: готівкові кошти; будівельні матеріали; комп'ютерне обладнання; безпосередньо самі будівлі (житло).

За об'єктами відображення оперативно-розшукову інформацію поділяють на інформацію про механізм злочину та інформацію про особу злочинця, за рівнем забезпечення доказової функції оперативно-розшукову інформацію поділяють на три види: предметно-довказову, оперативно-тактичну та орієнтуючу [8, с. 14–15]. У процесі розкриття злочину виникає необхідність встановити коло обставин, що з'ясувати процесуальними засобами не уявляється можливим. Сукупність таких обставин утворюють предмет встановлення, що має певну сталість. Зафіксована у непроцесуальній формі оперативно-розшукова інформація про предмет встановлення повинна бути передана слідчим органам для використання в процесі доказування. До предметно-довказової відноситься інформація, що підтверджує причинний зв'язок між характером протиправних дій та результатом, що наступив, яка розкриває механізм вчинення злочину, схему злочинних зв'язків та інші обставини об'єктивної сторони складу злочину. Таким чином, оперативно-розшукова інформація, з одного боку, з'ясовує обставини предмета встановлення, з іншого, – обставини, що підлягають доказуванню, і тим самим сприяють ефективному здійсненню задач, виконуваних слідчими підрозділами. При веденні оперативним підрозділом оперативно-розшукової справи щодо осіб, стосовно яких є дані про участь у підготовці до вчинення злочину, підслідного слідчим ОВС, начальник оперативного підрозділу звертається до начальника слідчого підрозділу про закріплення за цією ОРС слідчого для забезпечення методичного супроводження її реалізації та надання практичної допомоги оперативному підрозділу. Начальник оперативного підрозділу з дотриманням режиму таємності надає слідчому необхідні матеріали ОРС для вивчення та надання у разі потреби рекомендацій щодо фіксації додаткових фактичних даних про протиправні діяння окремих осіб та груп, які засвідчують наявність в їх діях ознак злочину. В подальшому матеріали ОРС розглядаються під час оперативної наради за участю начальників оперативного, слідчого підрозділів і працівників, які брали участь у їх підготовці, для визначення повноти зібраних матеріалів та наявності підстав для реєстрації в ЄРДР (одночасно розробляється план заходів з реалізації матеріалів ОРС, який затверджується начальниками слідчого та оперативного підрозділів). У разі встановлення під час

проведення оперативно-розшукових заходів фактичних даних, що свідчать про ознаки злочину в діяннях окремих осіб і груп, але якщо їх припинення може негативно вплинути на результати кримінального провадження, начальник оперативного підрозділу інформує про це начальника слідчого підрозділу і лише після закінчення їх проведення матеріали ОРС виносяться на розгляд оперативної наради для розроблення спільних заходів з їх реалізації [9].

Оперативно-тактична інформація за своїм значенням покликана забезпечити ефективність проведення оперативно-розшукових заходів за допомогою певних тактичних прийомів, тому такого роду оперативно-розшукова інформація може слугувати підставою як для проведення оперативно-розшукових заходів, так і для вибору тактики їх проведення. Тому для кожного виду злочинів існує ряд методів, які найбільш ефективні для виявлення ознак саме таких злочинів. Для кримінальних правопорушень на ринку житла такими методами є: участь у планових ревізіях та інвентаризаціях; контроль, перевірка підбору кадрів на матеріально відповідальних та адміністративних посадах на об'єктах будівництва; обмін інформацією щодо появи нових засобів вчинення злочинів з іншими підрозділами ДСБЕЗ; організація взаємодії з органами, які контролюють процеси будівництва; перевірка повідомлень керівників підприємств, організацій та заяв від громадян; організація взаємодії з експлуатаційними організаціями з метою отримання відомостей щодо порушень технологічних процесів та недоліків у будівельних спорудах; аналіз матеріалів кримінальних проваджень (архівних та порушених за іншими фактами); закріплення співробітників ДСБЕЗ за певними об'єктами будівництва; участь у перевітках додержання законодавства фінансовими установами та будівельними організаціями, що здійснюють управління коштами, залученими від громадян на будівництво житла; вивчення результатів перевірок цільового використання компаніями-забудовниками коштів, залучених на будівництво житла; ініціювання заяв і повідомлень громадян про шахрайські дії, пов'язані із залученням коштів для фінансування будівництва житла; вивчення матеріалів судових органів, які розглядали позови в порядку цивільного та господарського судочинства; перевірки повідомлень у пресі та інших засобах масової інформації; вивчення матеріалів, виділених з інших кримінальних проваджень.

Орієнтуюча інформація використовується для висунення оперативно-розшукових версій, визначення напрямків розслідування та черговості провадження оперативно-розшукових заходів і слідчих, у тому числі й негласних (розшукових) дій. Оперативно-розшукова інформація по своїй ґносеологічній природі носить об'єктивний характер, є відображенням реальної дійсності. Однак не виключена можливість, що у процесі її отримання, перевірки чи оцінки режим об'єктивності з різноманітних причин може порушуватися..., вся інформація, отримана опера-

тивно-розшуковими засобами, повинна пройти всебічну перевірку та оцінку, тобто відповідати вимогам об'єктивності. Доказова цінність матеріальної інформації знаходиться у прямій залежності від дотримання правил поведінки з нею та досконалості методів, що застосовуються для її виявлення та дослідження [10, с. 35]. Діяльність оперативного працівника, що пов'язана із збиранням оперативно-розшукової інформації, складається з ряду взаємопов'язаних дій: визначення службових осіб, від яких можна очікувати вчинення злочинів (відповідно посади); отримання інформації про наявність у них значних матеріальних цінностей (приватних будинків, нових квартир, об'єктів незавершеного будівництва); перевірка відомчих наказів щодо порушень працівників будівельних організацій; виявлення осіб, які невдоволені діями керівництва; виявлення злочинів і порушень, на факти яких відсутнє адекватне реагування керівника, а застосовані тільки заходи дисциплінарного впливу; виявлення зв'язків службових осіб з іншими комерційними структурами (тобто можливих шляхів відмивання коштів, реалізації розкрадених будівельних матеріалів тощо); вивчення договорів, укладених певними службовими особами з метою вивчення фактів зловживань посадовим становищем; виявлення корумпованих зв'язків зі службовими особами в органах влади та управління, що в подальшому може сприяти звільненню особи від кримінальної відповідальності.

Таким чином, виявлення інформації про кримінальні правопорушення на ринку житла, а також про осіб, які їх замислюють, підготовлюють, вчиняють, – це збір та обробка окремих “сирих” (сигнальних, індикативних) відомостей з метою перетворення їх у фактичний матеріал, придатний для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів. Зазначена діяльність здійснюється не за наперед сформованими параметрами, але у певних місцях, відповідно визначених осіб, з урахуванням певних ознак й з використанням конкретних прийомів і методів.

### Список використаних джерел

1. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Попова Інна Миколаївна. – К., 2011. – 251 с.
2. Акутаев Р. М. Криминологический анализ латентной преступности : автореф. дис. на соискание ученой степени доктора юрид. наук : спец. 12.00.08 Уголовное право, криминология, уголовно-исполнительное право / Р. М. Акутаев. – СПб., 1999. – 42 с.
3. Рущенко І. П. Соціологія злочинності : монографія / І. П. Рущенко. – Харків, 2001. – 370 с.
4. Павлова Н. В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Павлова Наталя Валеріївна. – Харків, 2007. – 224 с.
5. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13 квіт. 2012 р. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
6. Попова І. М. Порушення кримінальної справи про шахрайство, пов'язане із залученням коштів

громадян на будівництво житла / І. М. Попова // Наук. вісник Нац. акад. внутр. справ. – 2010. – № 6. – С. 152–162.

7. Чернявський С. С. Зв'язок елементів криміналістичної характеристики шахрайств у сфері обігу житла / І. М. Попова, С. С. Чернявський // Наук. вісник Київ. нац. ун-ту внутр. справ. – 2010. – № 5. – С. 147–156.

8. Птицын А. Г. Использование оперативно-розыскной информации на предварительном следствии / А. Г. Птицын. – К. : КВШ МВД СССР, 1977. – 40 с.

9. Про організацію взаємодії органів досудового розслідування з іншими органами та підрозділами внутрішніх справ у попередженні, виявленні та розслідуванні кримінальних правопорушень : Наказ МВС України від 14 серп. 2012 р. № 700 / Відомчий документ.

10. Основы оперативно-розыскной деятельности : учебник / Под. ред. В. В. Рушайло. – [изд. 2-е, испр. и доп.]. – СПб. : Изд-во “Лань”, 2000. – 720 с.

*В статье рассматриваются особенности использования оперативной информации при выявлении признаков преступлений, совершаемых на рынке жилья.*

*The article deals with the features of the operative information using in identifying signs of crimes committed in the housing market.*

*Стаття надійшла до редакції журналу 12 травня 2014 року.*