

Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Юридичний факультет
Кафедра кримінального права та процесу

ВОРКО Євген Юрійович

**РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯМ
КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА.**

спеціальність: 081 – Право
магістерська програма – Право

Магістерська робота

Виконав студент групи ПРм-22
Є.Ю. Ворко

Науковий керівник
к.ю.н., доцент Банах С.В.

Магістерську роботу допущено
до захисту

«___» _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Н.З.Рогатинська**

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО – МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА	8
1.1. Характеристика злочинів, що вчинюються на ринку будівництва житла	8
1.2. Поняття «потерпілий від злочинів проти власності у сфері будівництва» та особливості цієї категорії осіб та розроблено їх класифікацію	30
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА	41
2.1. Аналіз регулятивного законодавства, експертних оцінок, правозастосовної та судової практики	41
2.2. Особливості використання оперативної інформації при виявленні ознак злочинів, що вчиняються на ринку житла	63
РОЗДІЛ 3. УДОКОНАЛЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА	89
3.1. Досвід зарубіжних країн щодо шахрайств пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла	89
3.2 Фактичний стан регулювання систем фінансового контролю на ринку житлового будівництва та шляхи удосконалення у даній сфері	104
ВИСНОВКИ	117
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ	122

ВСТУП

Актуальність теми роботи. 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 – це ключовий чинник економічного зростання, який має перетворитися в національний економічний пріоритет за умови розширення доступності житла, посилення ролі держави в процесі забезпечення масового житлового будівництва. Однією з найскладніших проблем розвитку будівельного комплексу України є створення інститутів та інструментів фінансування будівельно-монтажних робіт, процесу рефінансування житлового будівництва. Держава повинна забезпечити відповідну організацію і дисципліну в діях суб'єктів будівельного ринку з метою досягнення збалансованості, пропорційності та оптимальності виробничого процесу.

Формування такої системи господарювання, як показує досвід економічно розвинених країн світу, потребує становлення нової системи державного регулювання будівельної галузі, провідне місце в якій займає державний фінансовий контроль. Отже, нагальною необхідністю є системне теоретичне дослідження фінансового контролю в будівництві: його

особливостей, інструментів, аналізу динаміки розвитку з урахуванням специфіки національної системи фінансування.

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.

Тенденції злочинів на ринку житла (первинному та вторинному), поява нових способів їх учинення залежить від низки факторів, у тому числі й доволі парадоксальних. Сучасне життя суспільства неможливе без ефективного функціонування будівельного комплексу, рівень якого впливає на темпи розвитку галузей народного господарства і регіонів, розміщення продуктивних сил тощо. Будівництво створює нові та реконструює наявні чинні фонди (будівлі та споруди, призначені для всіх видів виробничої та невиробничої діяльності людей). Від розвитку цієї галузі залежить створення та розбудова міст, сіл чи окремих мікрорайонів, процес відновлення житлових фондів, будівництво житла, промислових і сільськогосподарських підприємств, транспортних об'єктів, лікарень, шкіл, торговельних центрів тощо. Будівельний комплекс підтримує в належному стані обороноздатність країни, створюючи передумови для активізації виробництва в усіх галузях господарства.

З огляду на кількість будівельних майданчиків, в Україні наявний підвищений інтерес до житлових і промислових споруд з боку

підприємницьких структур. Нині цей бізнес є одним із найприбутковіших, а попит на новобудови та комерційну нерухомість спонукає до збільшення обсягу будівельних робіт. Упродовж років незалежності України потенційно найбільш уразливими сферами державного й недержавного фінансування були та залишаються ті, на які країна й фізичні/юридичні особи виділяють найбільше коштів, що, власне, й приваблює злочинців.

Особливості фінансової політики на будівельному ринку, інститути та інструменти фінансування будівництва в постсоціалістичних країнах розглядалися в роботах І. Балабанова, О. Євтуха, Н. Косаревої, В. Кравченка, К. Паливоди, П. Саблука, А. Третяка, П. Юхименка та ін. У той же час такі вчені, як Ф. Бутинець, С. Бардаш, Й. Завадський та І. Стефанюк досліджували фінансовий контроль як процес спостереження і перевірки відповідності функціонування підприємств чинним стандартам та іншим нормативам, планам, програмам і оперативним управлінським рішенням, що виконуються суб'єктами управління, які мають відповідні повноваження, з метою виявлення відхилень від визначених параметрів цієї діяльності, встановлених принципів організації й ведення бізнесу, усунення та попередження негативних явищ і тенденцій.

Деякі аспекти протидії злочинам, учиненим у сфері будівництва, розглядали у своїх працях Г. А. Матусовський, А. Ф. Волобуєв, О. Ф. Долженков, В. П. Корж, В. В. Коваленко, В. В. Лисенко, В. Л. Ортинський, Л. М. Стрельбицька, О. Є. Користін, В. В. Черней, С. С. Чернявський та ін. У працях науковців, зокрема В. В. Василевича, В. В. Голіна, Б. М. Головкина, О. М. Джужі, В. І. Задорожнього, В. П. Коновалова, А. В. Микитчика, О. Є. Михайлова, Є. М. Моїсеєва, Д. В. Рівмана, В. Я. Рибальської, С. С. Чернявського, В. Ю. Шепітька, розглянуто поняття потерпілого та жертви злочинів. Проблемним питанням злочинності у сфері інвестиційної діяльності приділяли увагу знані вітчизняні та зарубіжні вчені, серед яких В. Ю. Абрамов, Б. В. Волженкін, Л. Д. Гаухман, А. І. Долгова, С. Е. Каіржанова, В. Д. Ларічев, О. М. Литвак,

С. В. Максимова, А. І. Ольшаний, В. М. Попович, В. П. Ревін, Л. М. Стрельбицька, Г. А. Тосунян, С. С. Чернявський та ін. Попри важливі висновки, сформульовані вченими, низка питань щодо злочинів у сфері будівництва залишається недостатньо дослідженою та потребує ґрунтовного аналізу.

Метою роботи є аналіз розслідування злочинів шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла.

У відповідності з метою роботи перед нами стоять такі **завдання**:

1. Вивчити характеристику злочинів, що вчинюються на ринку будівництва житла.

2. Дослідити поняття «потерпілий від злочинів проти власності у сфері будівництва» та особливості цієї категорії осіб та розроблено їх класифікацію.

3. Проаналізувати регулятивне законодавство, експертні оцінки, правозастосовну та судову практику.

4. Визначити особливості використання оперативної інформації при виявленні ознак злочинів, що вчиняються на ринку житла.

5. На основі досвіду зарубіжних країнах щодо шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла визначити шляхи реорганізації системи фінансового контролю на ринку житлового будівництва.

Об'єктом дослідження є практика розслідування злочинів шахрайства.

Предметом – шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла.

Методи дослідження обрані, виходячи з поставлених у роботі мети і завдань дослідження, з урахуванням його об'єкта та предмета. У роботі використано сукупність загальнонаукових та спеціально-наукових методів пізнання соціально-правової дійсності, що забезпечили його об'єктивність та всебічність.

Методологічною основою роботи став діалектичний метод, що дозволив розглянути природу шахрайства в пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла у розвитку та взаємозв'язку з іншими процесами та явищами соціального буття, сприяв розумінню об'єкта дослідження в контексті поєднання потреб науки та практики. Історико-правовий метод дозволив прослідкувати еволюцію поглядів вчених на зміст шахрайства пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла та інші наукові проблеми, а також використовувався при аналізі положень кримінального законодавства різних часів.

Формально – догматичний метод було використано для тлумачення окремих положень чинного законодавства України та законодавства зарубіжних країн щодо розслідування злочинів шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла. Порівняльно-правовий метод було застосовано при вивченні зарубіжного досвіду криміналізації шахрайства пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла.

Формально – логічний метод було застосовано для тлумачення та розмежування основних понять та деяких наукових категорій; системно-структурний – для визначення основних детермінантів розслідування злочинів шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла. За допомогою контент-аналізу були проаналізовані основні наукові розробки з проблематики теми, повідомлення у засобах масової інформації, аналітичні матеріали правоохоронних органів, судова практика, висновки та пропозиції експертів щодо стану та протидії шахрайству в будівельній сфері.

Структура роботи містить вступ, три основні розділи, загальні висновки та список літератури (86 джерел). Загальний обсяг роботи складає 131 стор., з них основного тексту 121 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА

1.1. Характеристика злочинів, що вчинюються на ринку будівництва житла

Розвиток будь – якої сучасної держави пов'язаний із забудовою її промислового та житлового сектора. Будівництво є одним із тих критеріїв, який свідчить про стабільність та економічний розвиток країни, а доступність об'єктів будівництва, особливо його житлового фонду – гарантією соціального захисту громадян. Проте, незважаючи на суспільно-економічну значущість та важливість будівництва у життєдіяльності держави, у цій сфері існує багато проблем, які потребують невідкладного вирішення. Серед них, зокрема, недодержання державних стандартів, норм і правил під час проектування і будівництва; самовільне будівництво, яке має масовий та стихійний характер, свідченням чого є забудова рекреаційних зон, місць відпочинку та дозвілля; недодержання екологічних та будівельних вимог під час проектування, розміщення, будівництва, реконструкції та прийняття в експлуатацію об'єктів чи споруд; корумпованість у цій сфері, а подекуди і шахрайство, жертвами якого стають сотні й тисячі громадян, які сам-на-сам залишаються зі своїми проблемами.

Розвиток будівництва як однієї з найбільших галузей матеріального виробництва в Україні щороку активізується, незважаючи на доволі складну політико – економічну ситуацію в державі, пов'язану з реформуванням і низкою інших дестабілізаційних чинників. Сфера будівництва традиційно пов'язана з великим обігом матеріальних цінностей, закупівлею та збереженням будівельних матеріалів, що є привабливим для вчинення злочинів у процесі виконання будівельних робіт. Сфера обігу в будівництві

великої маси матеріальних цінностей викликає зацікавленість у кримінально орієнтованих осіб, які вчиняють корисливі злочини, переважно розкрадання шляхом шахрайства, привласнення чи розтрати

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 [45, с. 12].

До будівельного комплексу України залучено понад 40 тис. підприємств (серед них близько 90 % є недержавними), на яких зайнято майже 800 тис. осіб [44, 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.

Дослідженням проблем інвестицій підприємств будівельної сфери переймаються багато українських і зарубіжних науковців, однак слід зазначити істотне розходження в тлумаченні ключових понять в економічній, довідковій, енциклопедичній літературі і нормативних документах та досі не вироблено універсального їх визначення, яке задовольняло б усі зацікавлені сторони. Узагальнюючи підходи науковців, запропоновано удосконалену класифікацію інвестицій та джерел інвестиційних ресурсів у будівельній сфері, яку сформовано за такими ознаками: за об'єктом вкладення коштів, за характером участі в інвестуванні, за періодом інвестування, за формами власності, за відношенням до об'єкта вкладення, за ступенем ризику, за способом організації та управління інвестиційним процесом, де нами виділені класифікаційні підгрупи: альтернативні інвестиції, одноразові інвестиції, послідовні інвестиції, боргові (попередня оплата) інвестиції. Це

дозволить враховувати способи інвестування для аналізу та планування інвестиційної політики суб'єкта господарювання будівельної сфери.

Альтернативні інвестиції пов'язані таким чином, що вибір одного з варіантів інвестування капіталу буде виключати інші при наявності двох або більше способів вирішення однієї і тієї ж проблеми розміщення економічних ресурсів; послідовні інвестиції – великі інвестиції при створенні нового підприємства, виробництва або закупівлі устаткування протягом декількох років (здійснюються на підставі інвестиційних програм); одноразові інвестиції – здійснюються в окремі інвестиційні об'єкти, боргові (попередня оплата) – отримання коштів в обмін на зобов'язання передати товар у встановлений строк або повернути кошти з відсотками. Державне регулювання інвестиційної діяльності реалізується за допомогою інструментів прямого і непрямого впливу, які застосовуються у трьох напрямках: правовому, адміністративному, економічному.

За роки офіційного існування національної економіки у підходах до регулювання інвестиційного процесу було здійснено ряд кардинальних помилок, таких як безумовна орієнтація на стандарти розвинених країн світу, щодо здійснення інвестицій з намаганням застосувати фондово-фінансовий інструментарій для вітчизняного підґрунтя з нерозвиненою інституційною базою, повна лібералізація процесів руху фінансового капіталу, орієнтація на прямі іноземні інвестиції як на основне джерело фінансового забезпечення процесу капіталовкладень. Все це призвело до диспропорційності та неефективності витрачання управлінських зусиль, а також до невідповідності регуляторних важелів реаліям швидкого капіталістичного розвитку [6, с. 98].

Оскільки шлях до інвестиційного розвитку будівельної сфери тривалий і складний, а необхідні інституційні зміни стикаються з опором з боку застарілих стандартів і норм економічної діяльності, то виникає нагальна необхідність державного впливу на визначення пріоритетів, поєднання та координацію діяльності всіх учасників, створення та підтримку сприятливих організаційно – правових умов державного регулювання інвестиційної

діяльності. Крім того, для активізації інвестиційної діяльності необхідно забезпечити взаємодію та співпрацю центральних або місцевих органів влади, приватних і державних будівельних компаній, малого та середнього бізнесу з упровадженням механізму державно – приватного партнерства.

Варто зазначити, що 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 відіграв важливу роль в економіці країни.

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; Н. В. Павлова виокремила тенденції розвитку шахрайства в житловій сфері, А. А. Сандрачук проаналізував способи вчинення шахрайства під час купівлі житла в кредит та заходи запобігання цим злочинам. Отже, більшість авторів

досліджувала саме особливості вчинення та методику протидії шахрайствам на ринку житла.

Системний підхід до дослідження проблеми розслідування злочинів економічної спрямованості дозволяє визначити ряд спеціальних криміналістичних ознак економічних злочинів. Такими є:

- спеціальний суб'єкт або суб'єктивний склад злочину, який безпосередньо пов'язаний з предметом злочинного посягання та сферою економічних відносин. Суб'єктами економічних злочинів є: керівники підприємств, підрозділів, відділів, секцій, матеріально відповідальні особи, фінансово – бухгалтерські працівники, державні службовці центральних, регіональних органів управління; приватні підприємці, власники, співвласники підприємств або особи, які внаслідок виконання покладених на них повноважень, у тому числі і суто матеріально-технічного чи виробничого характеру, вчинили злочин у складі злочинної чи організованої групи або сприяли вчиненню злочину, прихованню його слідів, легалізації злочинних доходів, використанню легального, тіньового бізнесу, корупційних схем у злочинній діяльності;

- спеціальний предмет злочинного посягання – це майно, майнові права та обов'язки підприємств, установ, організацій. Предметом злочинного посягання може бути рухоме майно (гроші, цінні папери, валютні цінності, майнові права та зобов'язання) або нерухоме – земельні та інші природні угіддя, будь-яке майно, розміщене на землі, пов'язане з нею (будівлі, споруди тощо);

- кримінальна технологія економічного злочину – це сукупність дій, операцій, прийомів, методів впливу і корупційних схем, спрямованих на вибір організатором злочинної діяльності об'єктів злочинного посягання, способу вчинення злочину, який включає кілька способів самостійних складів злочинів; підготовку злочинних дій, вчинення злочину та приховання його слідів, забезпечення легалізації злочинних прибутків; використання

корупційних схем за участі посадових осіб владно-управлінських, правоохоронних органів;

– закономірна мета злочинної діяльності – одержання кримінальних доходів та їх легалізація. Організатори злочинного бізнесу використовують понад 50 способів легалізації кримінальних доходів через банківські, фінансові установи, підприємницьку чи інші види економічної діяльності;

– негативні наслідки злочинного посягання – це спричинення матеріальної шкоди підприємствам, установам, організаціям, істотної шкоди галузі, сфері економіки, а також доведення їх до банкрутства з метою незаконної приватизації та інші наслідки. Так, за даними МВС України матеріальні збитки від злочинів у сфері економіки становлять понад 1 млн. 306 тис. грн.

Зазначимо, що економічні злочини характеризує високий ступінь латентності. Такі злочини, як правило, вчиняють корумповані посадовці державних органів управління, керівники підприємств, матеріально відповідальні особи, тобто «білокомірцеві» злочинці. Вони обіймають високі посади в управлінсько – владних органах і користуються партійною або депутатською недоторканістю. Кримінологи вважають, що в структурі злочинності економічні злочини становлять 60 %, це удвічі більше ніж виявляється органами МВС України.

У структурі злочинів у сфері нерухомості чітко виокремлюються кілька головних об'єктів злочинного посягання – праввідносини 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.

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 [74, 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

Незважаючи на прийняття низки законодавчих актів регулятивного характеру, 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 заковує 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 якої відсутні кошти для покриття позову; доведення до банкрутства шляхом нерегламентованих витрат грошей інвесторів. Ситуація ускладнюється тим, що формально кредит під забудову 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, загальні умови таких договорів визначаються главою 61 Цивільного кодексу (ЦК) України і Загальними умовами укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, ст. 875 ЦК України 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».

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 [78] 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, 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 прибливної 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 укласти 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 вчинюють кожне друге розкрадання будівельних матеріалів. Суб'єктами цієї групи є: комірники, завідувачі складами, базами, майстри будівельних ділянок, 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.

Серед службових осіб кожна третя – організатор розкрадання. Це посадові особи будівельних управлінь, організацій: виконроби, начальники будівельних ділянок, 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 вчинюється 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 видаток, 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, втрати під час перевезення, розвантаження та зберігання;

- списання матеріалів більш високої якості, ніж фактично використаних; списання у виробництво власних матеріалів за фактичного використання 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.

Отже, 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, до суб'єктів правовідносин на ринку будівництва житла й операцій із нерухомістю належать довірителі, 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.

Наведемо приклад. 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.

Таким чином, нами розглянуто головні способи скоєння злочинів, що вчинюються на ринку житла в процесі будівництва багатоквартирних будинків за рахунок приватних інвесторів – фізичних осіб. З урахуванням спеціального суб'єкта та спеціального об'єкта, а саме: підприємств, установ, організацій, які віднесені до пріоритетних напрямів економіки, злочини економічної спрямованості поділяються на 3 групи.

Перша група включає злочини у сфері власності, які вчиняються керівниками підприємств, структурних підрозділів, матеріально відповідальними особами або особами, які виконують повноваження матеріально – технічного чи виробничого характеру, приватними підприємцями та співвласниками, іншими особами у складі злочинної або організованої групи при здійсненні виробництва, розподілу, обміну і споживання матеріальних благ та послуг на підприємствах, в установах, організаціях пріоритетних напрямів економіки.

До другої групи відносять злочини у сфері фінансово – економічних відносин, які вчиняються службовими особами фінансових, банківських установ, підприємств, приватними підприємцями, фермерами, іншими суб'єктами господарювання, корумпованими державними службовцями у складі групи або організованої групи, при здійсненні виробничої,

посередницької, фінансової, банківської, інвестиційної, страхової діяльності на підприємства, в установах, організаціях пріоритетних напрямів економіки.

Третя група включає злочини у сфері службової діяльності, вчинені службовими особами при здійсненні управлінського, фінансового, бухгалтерського, податкового контролю на підприємствах, в установах, організаціях пріоритетних напрямів економіки у сфері виробництва, розподілу, обміну, споживання матеріальних благ та послуг, фінансування, кредитування, інвестування, страхування тощо.

Шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла, має деякі відмінності від загальнокримінальних шахрайств, які полягають в особливостях способів вчинення злочину та слідоутворення. Вказана специфіка обумовлює особливості організації та проведення розслідування. Отже, шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла, як складова фінансового шахрайства – це комплекс криміналістично-однорідних технологій заволодіння майном (фінансовими ресурсами) громадян, які інвестують кошти у фінансування будівництва житла, що вчиняють шляхом обману та зловживання службовим становищем.

Окремим випадком таких справ у місті Тернополі, може слугувати житлова афера на чолі із Щепановським З.В., та його поплічником Марценюком Є.І. Афера припала на 2006 – 2007 роки. Це був пік розвитку спекулятивних угод на відчизняному ринку нерухомості. Резонансна справа для невеликого міста (йдеться про збитки заподіяні тернополянам, на суму 20 мільйонів гривень).

Реалізуючи свій злочинний умисел, Щепановський З.В. перебуваючи на посаді директора ПП “Тернопільська фірма Будівельник” вступив у злочинну змову з головним бухгалтером цього ж підприємства Марценюком Є.І. на залучення готівкових грошових коштів для потреб підприємства шляхом схиляння фізичних осіб – працівників ПП “ТФ Будівельник” та інших підприємств, засновником та власником яких був Щепановський З.В.

до укладення із установами банків завідомо неправдивих договорів кредиту, складання та подачі в банк завідомо неправдивих документів, укладення завідомо неправдивих кредитних договорів між фізичними особами – працівниками підприємств та отримання коштів за договорами кредитів на потреби підприємства.

Загалом Щепановський З.В. за попередньою змовою із Марценюком Є.І., останній з яких перебував на посаді головного бухгалтера “ТФ Будівельник” умисно зловживаючи своїм службовим становищем, всупереч інтересам служби, діючи в інтересах підприємства, діючи за попередньою змовою з директором Щепановським З.В., отримали за завідомо неправдивими кредитними договорами укладеними між десятьма співробітниками “ТФ Будівельник” грошові кошти в сумі 946962 долари США що згідно офіційного курсу НБУ на час отримання коштів становило 2812418 гривень, які витратили на господарські потреби ПП “ТФ Будівельник” без їх оприбуткування на підприємстві, чим завдали шкоду установам банків на вказану суму, тобто спричинив тяжкі наслідки. А також, шляхом обману та шахрайства, були обдурені 36 вкладників ПП “ТФ Будівельник” на суму понад 20 мільйонів гривень. Не збудувавши житлового будинку посадовець не повернув пайовикам кошти у сумі 12 млн. 220 тисяч гривень

Вироком Тернопільського міськрайонного суду Щепановського З.В. засуджено за ч.2 ст. 364 – 1, ч.2 ст. 366 та ч.2 ст. 367 КК України до 3 років 3 місяців позбавлення волі зі штрафом 250 неоподаткованих мінімумів доходів громадян, з позбавленням права обіймати керівні посади строком на 3 роки.

Дана справа котра налічує 30 томів в чистому вигляді відноситься до першої групи шахрайств, 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.

В даній справі суб'єктом злочину виступили керівник підприємства та бухгалтерський працівник, вони вчинили злочин у складі злочинної групи, сприяли вчиненню злочину та прихованню його слідів, легалізації злочинних доходів, тощо.

Суб'єктивний склад злочину справи безпосередньо пов'язаний з предметом злочинного посягання та сферою економічних відносин.

– спеціальний предмет злочинного посягання – це майно, в даній справі грошові кошти в особливо великих розмірах;

– кримінальна технологія злочину – була сукупністю дій, операцій, прийомів, методів впливу і корупційних схем, спрямованих на вибір організатором злочинної діяльності об'єктів злочинного посягання, способу вчинення злочину та приховання його слідів, забезпечення легалізації злочинних прибутків.

1.2. Поняття «потерпілий від злочинів проти власності у сфері будівництва» та особливості цієї категорії осіб та розроблено їх класифікацію

За останні роки кількість зареєстрованих фактів шахрайств у сфері обігу житла збільшилася майже втричі. Кожне третє шахрайство вчиняється в особливо великих розмірах, відповідно, зріс показник матеріальної шкоди, заподіяної як державним, так й іншим формам власності. Діяльність органів досудового розслідування з розкриття та розслідування шахрайств у сфері обігу житла не відповідає пред'явленим вимогам: на практиці відзначаються суттєві недоліки та помилки, не всі вказані злочини розкриваються, а кримінальні провадження доходять до суду.

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 одинвідсотковий 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.

Аналіз практики здійснення контрольної діяльності територіальними підрозділами Державної архітектурно – будівельної інспекції свідчить, що для сфери будівництва в нашій державі упродовж останніх років характерним є збільшення кількості порушень норм і правил під час розташування та будівництва нових об'єктів, зниження якості будівництва, застосування непридатних до використання матеріалів і виробів, уведення в експлуатацію незавершених будівель та споруд [64].

На якості виконаних робіт позначається злочинна діяльність як пересічного робітника, який безпосередньо працює на будівництві, незаконно привласнюючи будівельні інструменти й матеріали, так і матеріально відповідальної особи. Наприклад, це може бути головний бухгалтер, який у змові з виконробом за допомогою фіктивних документів навмисно перебільшує обсяги та вартість виконаних робіт, завищує норми накладних витрат, незаконно виплачує премії, створює резерв фонду заробітної плати, підписує фіктивні наряди на підставних чи вигаданих осіб, на ім'я яких було попередньо сфабриковано документи про зарахування їх як тимчасових працівників тощо. Злочинні діяння також можуть учинити керівники різних рівнів, які нерідко проводять оформлення фіктивних договорів на будівельні роботи, заготівлю матеріалів, виготовлення обладнання, надання послуг тощо.

Будівельні компанії, які постраждали від злочинних посягань, продовжують будівництво, використовуючи ті ресурси, що залишились (матеріали, кошти, транспортні засоби, будівельні машини та робочу силу).

Відповідно, це негативно позначається на якості будівництва – об'єкти часто залишаються без належного утеплення та звукоізоляції, якісні матеріали замінюють на дешеві або взагалі непридатні для використання (виготовлення неякісного цементу, штукатурки, розбавлення фарби тощо). Такі серйозні недоліки будуть даватися в знаки в процесі експлуатації будівлі (тріщини стін після так званої усадки, обвалення плитки). Вищезазначене призводить до некомфортного та небезпечного користування подібними приміщеннями, а через певний проміжок часу може спричинити аварійний стан [16].

Увесь спектр злочинів у зазначеній галузі (незаконне заволодіння матеріальними цінностями або грошовими коштами) впливає на результат виконаних будівельних робіт. Водночас визначення поняття «потерпілий від злочину у сфері будівництва», встановлення його типових ознак дасть змогу більш поглиблено дослідити передумови злочинності у вказаній сфері.

Слушним у цьому контексті є твердження С. С. Чернявського про наявність кореляційної залежності між способом учинення злочину, особою злочинця та потерпілого, правовим статусом житла, технологією обману з іншими видами злочинів [76].

Ключовою фігурою у віктимології є жертва злочину – людина чи група осіб у будь-якій формі їх інтеграції, яким безпосередньо або опосередковано було завдано злочином шкоди (Франк Л. В., 1977 р.). Віктимологічне поняття жертви злочину дещо відрізняється від поняття потерпілого у кримінальному провадженні. У процесуальному контексті потерпілим визначають фізичну особу, якій кримінальним правопорушенням завдано моральної, фізичної або майнової шкоди, а також юридичну особу, якій заподіяно майнової шкоди. Дослідницький інтерес для віктимології становлять люди як жертви злочинів. Жертва – це постраждала від злочину фізична особа, незалежно від того, чи визнали її потерпілою у встановленому законом порядку і чи вважає себе такою [2].

Жертвами злочинів у сфері будівництва переважно стають громадяни, які були учасниками пайового будівництва (створення) багатоквартирних

будинків або інших об'єктів нерухомості. Договори, укладені між громадянами та будівельними організаціями-забудовниками щодо будівництва конкретних об'єктів нерухомості (зокрема житлових приміщень – квартир у багатоквартирних житлових будинках), за своїм змістом зазвичай є цивільно – правовими договорами будівельного підряду. Відповідно до них, підрядник зобов'язується у встановлений термін побудувати на замовлення певний об'єкт нерухомості, а замовник (в особі громадянина) – прийняти результат роботи, сплативши попередньо обговорену та визначену в документі ціну. Водночас потерпілими від злочинів у сфері будівництва часто є не лише фізичні особи, а й будівельні організації різних рівнів.

Сутність учинення злочинів на будівництві полягає в порушенні правил нормативного характеру, що визначають спрямованість та регулюють порядок та умови здійснення відповідної діяльності, регламентують права й обов'язки її учасників (законів, державних стандартів, інструкцій, наказів тощо). Комплекс способів злочинних дій А. В. Микитчик класифікує за різними критеріями, а саме: за сферою діяльності злочинців, предметом злочинного посягання, яким є кошти чи майнові права, що внаслідок учинення злочину переходять до злочинця [17].

На нашу думку, класифікувати потерпілих від злочинів у сфері будівництва можна за допомогою поділу на підставі ознаки вчиненого щодо особи злочину, ознаки заподіяної потерпілому шкоди, соціальної ознаки. Особливістю злочинів у сфері будівництва є їх масштабність, багатогранність і різноплановість. До цієї категорії злочинів належать протиправні діяння, які містять ознаки, зафіксовані в ст. 185, 190, 191, 197, 222, 364, 369 Кримінального кодексу (КК) України та ін. Найбільш поширеними в цій галузі є злочини проти власності. Так, осіб, щодо яких було вчинено злочин за визначеною ознакою, можна розподілити на групи потерпілих від:

- крадіжки;
- шахрайства;

- шахрайства з фінансовими ресурсами;
- привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем;
- порушення обов'язків щодо охорони майна;
- зловживання владою або службовим становищем;
- пропозиції, обіцянки або надання неправомірної вигоди службовій особі у сфері будівництва тощо.

Аналіз судової практики засвідчує, що найбільш поширеними способами вчинення злочинів в окресленій сфері є крадіжка будівельних матеріалів чи інструментів, посадові розкрадання з метою заволодіння грошовими коштами, порушення обов'язків щодо охорони майна, шахрайство з фінансовими ресурсами та ін. Серед технологій злочинної діяльності у сфері будівництва визначальними є такі різновиди кримінальних правопорушень, як розкрадання майна (будівельні матеріали, інструменти, техніка тощо) і грошових коштів. З огляду на це, можемо виокремити ще одну класифікацію потерпілих, відповідно до ознаки вчиненого щодо них злочину, – потерпілі від злочинів у сфері будівництва, предметом якого було: 1) майно; 2) грошові кошти [5].

Також розподіл може бути залежно від тяжкості вчиненого злочину, тобто потерпілі від злочинів невеликої, середньої тяжкості, потерпілі від тяжких і від особливо тяжких злочинів. Розглядаючи другу категорію класифікації потерпілих на підставі завданої шкоди у сфері будівництва, варто зауважити, що, згідно із судово – слідчою практикою, потерпілим переважно заподіюють майнову шкоду, однак можливим є завдання фізичної та моральної шкоди потерпілим – фізичним особам. Найбільш розгалуженим є поділ зазначеного виду на підставі соціальної ознаки. Потерпілими від злочинів у сфері будівництва можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Значну кількість злочинних посягань зазнають суб'єкти будівельної діяльності, тобто інвестори, замовники, забудовники, підрядники та інші особи.

Отже, більшість видів злочинів у будівельній сфері вчиняють відносно юридичних осіб – будівельних організацій (первинних будівельних організації, будівельно-монтажних трестів, підприємств індустріального будівництва, будівельних товариств, холдингових компаній, асоціацій, корпорацій, консорціумів, концернів). Погоджуємось із думкою Л. В. Донцової стосовно того, що інвестиційно-будівельний сектор національної економіки є особливою сферою виробничо – економічних відносин, у межах якої через взаємодію з навколишнім середовищем (економічним, законодавчим тощо) здійснюють акумуляцію (накопичення) фінансових ресурсів у вигляді інвестицій в основний капітал (капітальних вкладень) та ефективно використовують їх у процесі будівельної діяльності. Це забезпечує створення нових і оновлення чинних основних фондів виробничого та невиробничого призначення [16].

Суб'єктами (інвесторами й учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України й іноземних держав. Інвестори – це суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позикових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть відігравати роль вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Учасниками інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України або інших держав, які забезпечують реалізацію інвестицій як виконавці замовлень чи на підставі доручення інвестора.

Правовим документом, який регулює відносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода). Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань та будь – яких інших умов господарських відносин, що не суперечать законодавству України, належать до компетенції суб'єктів інвестиційної діяльності. Інвестування та фінансування однієї квартири в об'єкті будівництва декількома інвесторами можливе за умови

укладення між ними договору в письмовій формі, де буде визначено частку кожного інвестора й порядок внесення ним означених інвестицій.

Таким чином, найчастіше потерпілим від злочинів у сфері будівництва є інвестор – юридична або фізична особа, яка зазнає матеріальних збитків від злочинних дій зовнішніх і внутрішніх суб'єктів будівельної сфери. Інвестиційно-будівельні компанії, які постають замовниками – забудовниками і водночас генеральними підрядниками, що виконують функції організатора, керують процесом будівництва об'єкта, займаються підбором підрядних будівельних організацій, створюють умови для виконання ними робіт, приймають ці роботи та оплачують їх, здійснюють технічний і архітектурний нагляд за будівництвом.

Генеральний підрядник відповідає за будівництво об'єкта згідно з умовами договору, проекту, вимог будівельних норм і правил. Після виконання визначеного в угоді обсягу робіт генеральний підрядник забезпечує приймання робіт державною комісією для введення об'єкта в експлуатацію. Безпосередньо будівельні роботи виконують підрядники і субпідрядники.

Підрядник – це сторона договору підряду, яка виконує та передає замовнику завершені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду. Підрядник має право залучити для виконання робіт нового субпідрядника. У такому разі для своїх субпідрядників він відіграє роль генпідрядника [49].

Загальні умови договорів підряду визначають відповідно до ст. 837 – 864, 875 – 886 Цивільного кодексу України, якщо інше не передбачено Господарським кодексом України. За договором підряду на будівництво підрядник зобов'язується збудувати і здати у встановлений строк об'єкт або виконати інші будівельні роботи згідно з проектно-кошторисною документацією, а замовник – надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно – кошторисну документацію,

якщо цей обов'язок не покладено на підрядника, прийняти об'єкт або завершені будівельні роботи та оплатити їх.

Підрядник має право не розпочинати роботу або призупинити її в разі порушення замовником власних зобов'язань за договором, де визначено випадки, коли початок або продовження робіт вважають неможливими чи значно ускладненими. Підрядник має право:

- відмовитися від договору підряду, якщо замовник, попри своєчасне попередження з боку підрядника, у відповідний строк не замінить недоброякісний або непридатний для виконання робіт матеріал, не змінить вказівок про спосіб виконання роботи або не усуне інші обставини, які загрожують якості або придатності результату роботи та в інших випадках, передбачених ч. 2 ст. 848 Цивільного кодексу України [78];

- не розпочинати роботу, або призупинити її, якщо замовник не надав матеріали, устаткування або річ, що підлягає переробленню, чим унеможливив виконання договору підрядником;

- вимагати виплатити йому аванс лише у випадку та в розмірі, визначених у договорі. Якщо підрядник не відмовився від договору підряду і якість виконаних робіт є низькою, то можна дійти висновку щодо причетності підрядника до злочинної діяльності у сфері будівництва в результаті злочинних дій внутрішніх суб'єктів будівництва. Генеральний підрядник – це підрядник, який залучає до виконання робіт третіх осіб (субпідрядників), але залишається відповідальним перед замовником за результати роботи [49].

Найбільше від злочинних посягань потерпають організації середнього рівня, які займаються будівництвом значної кількості об'єктів і мають чисельність до 1000 осіб, а також великі будівельні господарські об'єднання, що налічують понад 1000 осіб. До того ж, більшість будівельних організацій в Україні не мають відомчого підпорядкування.

Залежно від потужності їх розділяють на: – низові будівельні організації (чисельність – не більше 50 осіб), у складі яких відсутні юридичні особи. До них належать:

- різноманітні малі підприємства у формі товариств з обмеженою відповідальністю, товариств з додатковою відповідальністю, повних товариств, а також кооперативи тощо;

- будівельні організації середнього рівня (чисельність – до 1000 осіб), серед яких виробничі підрозділи, які не мають статусу юридичної особи й здійснюють діяльність на підставі положення, затвердженого керівником цих організацій. До них зараховують закриті й відкриті акціонерні товариства, колективні підприємства у вигляді трестів, різні будівельні фірми. Вони мають право організовувати філії, представництва, дочірні підприємства тощо;

- будівельні господарські об'єднання, організовані з ініціативи підприємств, незалежно від їхнього виду, добровільно для здійснення господарської діяльності (чисельність – понад 1000 осіб). До них належать асоціації (гнучке об'єднання), консорціуми (тимчасове об'єднання), концерни (тверде об'єднання) та інші організації, засновані на централізації окремих виробничих й управлінських функцій. Це можуть бути будівельні й монтажні організації низового і середнього рівня, а також підприємства будівельної індустрії;

- будівельні державні корпорації зі складом організацій будь-яких структур із різними формами власності (на рівні колишніх міністерств і відомств). Серед них варто назвати гнучке об'єднання учасників будівництва з метою виконання робіт і послуг.

Таким чином, потерпілим від злочинів у сфері будівництва може бути як юридична або фізична особа, тобто інвестор, який здійснює вкладення власних, позикових або залучених коштів у створення та/або відтворення будівельного об'єкта, так і будівельні організації різних видів, що займаються будівництвом або відтворенням будівельного об'єкта, зазнають

матеріальних збитків від злочинних дій зовнішніх і внутрішніх суб'єктів будівельної сфери. Звісно подальший успішний розвиток будівельної галузі неможливий без розроблення та впровадження ефективних прийомів і методів профілактики цих злочинів правоохоронними органами та службами безпеки будівельних організацій. Цей процес передбачає комплексний підхід до розв'язання вказаних проблем і зумовлює необхідність дослідження питань, пов'язаних з удосконаленням протидії злочинам, учиненим у будівельній сфері.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА

2.1. Аналіз регулятивного законодавства, експертних оцінок, правозастосовної та судової практики

За нормами ЦК підставами виникнення (набуття) права власності є різні правопороджуючі юридичні факти, або правовідносини. Право власності може набуватися різними способами, які в науці традиційно поділяють на дві групи: первинні, тобто такі, що не залежать від прав попереднього власника на майно, та похідні, за яких право власності на майно переходить до власника від його попередника в порядку правонаступництва. Згідно з нормами ЦК до первинного способу набуття права власності належать [78]:

– набуття права власності на новостворену (виготовлену) річ (у тому числі на об'єкт незавершеного будівництва), на яку раніше не було і не могло бути встановлене нічиє право власності (ст. 331 ЦК);

– набуття права власності на перероблену річ чи на зібрані плоди або привласнені (добуті) загальнодоступні дари природи, у тому числі в результаті полювання на диких звірів, вилову риби (ч. 2 ст. 189, статті 332, 333 ЦК);

– визнання права власності за певних умов на самочинне будівництво (ст. 376 ЦК);

– набуття права власності на скарб, бездоглядну домашню тварину, знахідку або інше безхазяйне майно, у тому числі на майно, від якого відмовився або на яке втратив право попередній власник (статті 335-338, 340, 341, 343 ЦК);

– набуття права власності на майно добросовісним набувачем від неуповноваженого відчужувача у разі відмови власнику в задоволенні позову про його витребування (статті 330, 388, 389 ЦК);

– набуття права власності за набувальною давністю на окремі об'єкти (ст. 344 ЦК).

До похідних способів належить набуття цього права:

– на підставі правочинів (ст. 334 ЦК);

– в порядку спадкування після смерті громадянина (ст. 1216 ЦК);

– в порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи (ч. 2 ст. 104, статті 107, 109 ЦК);

– у випадку приватизації державного майна та майна, що перебуває у комунальній власності (ст. 345 ЦК).

Похідними способами набуття права власності зазвичай є різні договори: купівлі – продажу, міни, дарування, ренти, оренди з викупом, а також спадкування майна або правонаступництво щодо майна юридичних осіб чи публічно-правових утворень. Практичне значення такого розмежування полягає в тому, що у похідних способах набуття права власності на майно судам необхідно враховувати вірогідність наявності на це майно прав інших осіб – невласників, наприклад іпотекодержателя, заставодержателя, орендаря, іншого суб'єкта обмеженого речового права. Ці права зазвичай не втрачаються при зміні власника речі, яка переходить до нового власника, маючи обтяження. Фактично діє старе правило римського права: «ніхто не може передати іншому більше прав на річ, ніж має сам». Загальною ознакою похідного способу набуття права власності є правонаступництво, тобто перехід права власності від одних осіб до інших.

Отже, підстава набуття права власності в одних осіб є одночасно підставою для припинення права власності в інших осіб і навпаки. Отже, важливе значення у таких випадках має визначення моменту, коли до набувача майна переходить право власності, адже з цього моменту переходить і тягар утримання власності (ст. 322, ч. 5 ст. 1268 ЦК) і ризик

випадкового знищення чи пошкодження майна (ст. 323 ЦК). Таким чином, підставою первинного способу набуття права власності є правопороджуючі юридичні факти, а для похідного – правовідносини, які виникли на підставі відповідних юридичних фактів. Як правило, зазначені способи виникнення права власності використовуються будь – якими суб'єктами цивільного права. Однак окремі способи набуття права власності можуть використовуватись лише суворо визначеними суб'єктами. Так, реквізиція, конфіскація, націоналізація можуть бути способами виникнення тільки права державної власності.

Право власності на новостворену рухому річ виникає в особи, яка її виготовила (створила), в той момент, коли в результаті виготовлення чи створення з'являється об'єкт, який може кваліфікуватись як нова річ, якщо інше не встановлено договором або законом. При цьому йдеться про створення такого об'єкта для себе, оскільки, якщо він створюється за договором для іншої особи, він стає власністю цієї особи. Важливе значення у зв'язку з цим має встановлення моменту, з якого річ можна визнати створеною, тобто об'єктом у розумінні ст. 179 ЦК. Для рухомих речей право власності виникає з моменту закінчення відповідної діяльності (виготовлення, збирання, переробки тощо).

Щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно встановлені особливості, передбачені ч. 2 ст. 331 ЦК, відповідно до якої право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту прийняття його до експлуатації (прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулюється відповідним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461).

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної

реєстрації (систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав – ст. 6 Закону № 1952-IV).

Положення ч. 2 ст. 331 ЦК слід розуміти у системному зв'язку із положенням ст. 182 ЦК щодо державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомі речі, яка не передбачає винятків. Як правило, всі об'єкти нерухомого майна, зважаючи на свою специфіку, після завершення будівництва підлягають прийняттю до експлуатації та державній реєстрації. Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону № 1952 – IV права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Отже, моментом виникнення права власності на новостворене нерухоме майно є державна реєстрація. Судам слід мати на увазі, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва (на недобудоване нерухоме майно) в судовому порядку ЦК не передбачено. Зазначений висновок міститься в постанові Верховного Суду України від 19 вересня 2011 р. за результатами розгляду заяви ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 10 лютого 2011 р. в справі № 18/314 за позовом ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» до ЗАТ «Будсоцсервіс», підрозділу примусового виконання рішень Головного управління юстиції у м. Києві про визнання права власності на майно (справа № 3 – 82гс11/32/14).

Відсутність у законі норми, яка б дозволяла в судовому порядку визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва, викликає чимало запитань, адже спір між суб'єктами цивільних правовідносин може виникнути і до моменту державної реєстрації. Як свідчить судова практика,

суди по – різному вирішують спори, що виникають між подружжям про поділ об'єктів незавершеного будівництва; про визнання права власності на новостворене майно, яке набувається фізичними особами в порядку, встановленому Законом від 19 червня 2003 р. № 978 – IV «Про фінансово – кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування, і по-різному визначають об'єкт, щодо якого визнають право власності.

Щодо розгляду спорів про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування відповідні роз'яснення надані в п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування». Якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини, адже відповідно до ст. 1216 ЦК спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

За результатами розгляду спорів між подружжям стосовно об'єктів незавершеного будівництва суди:

- визнають право власності на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожним із сторін та виділяють його в натурі;
- ухвалюють рішення не про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а визнають цю нерухомість об'єктом спільної сумісної власності подружжя;
- визнають право на частину незавершеного будівництвом будинку за кожним із сторін, без зазначення якого саме права набуває позивач та відповідач і т. д.

Відповідно до роз'яснень, викладених у п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності

громадян на жилий будинок» (далі – постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7) за позовом дружини, членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, а також спадкоємців суд вправі провести поділ незакінченого будівництвом будинку, якщо, враховуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу, і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами. При неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за цими особами на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з врахуванням конкретних обставин залишити його одній із сторін, а іншій присудити грошову компенсацію.

Суди визнають право власності на:

- «незакінчений будівництвом об'єкт»;
- «на будівельні матеріали під забудівлю жилого будинку та літньої кухні як об'єкт незавершеного будівництва»;
- «на будівельні матеріали, які були використані в процесі будівництва та існують у вигляді домоволодіння: житловий будинок, прибудову, тамбур, літню кухню, сарай, душову, вбиральню, огорожу, вимощення, цистерну»;
- «на будівельні матеріали та конструктивні елементи, з яких складається будинко – володіння»;
- «на майнові права на нерухомість» тощо.

У таких випадках необхідно використовувати термінологію, яку застосував законодавець у статтях 331, 876 ЦК та Законі № 1952-IV – «об'єкт незавершеного будівництва» або «об'єкт будівництва».

На основі аналізу матеріалів кримінальних справ (проваджень) визначено основні групи злочинів, що вчиняються на ринку небанківських фінансових послуг, які спрямовано на заволодіння чужим майном (ст. 190-191 Кримінального кодексу (КК) України), підготовки, учинення та приховування заволодіння чужим майном (ст. 205, 209, 358, 361-362 КК України), а також пов'язані з ними зловживанням керівників та службових осіб суб'єктів господарювання (ст. 364, 366 Кримінального кодексу України).

Результати аналізу матеріалів практики свідчать про те, що «економічні» форми шахрайства у сфері діяльності небанківських фінансових установ відрізняються від «традиційних» низкою ознак, зокрема характеристиками особи злочинця та потерпілого, способами вчинення, розмірами завданої шкоди.

Поширенню масштабів шахрайських операцій значною мірою сприяє зростання рівня професіоналізму злочинців, використання ними суб'єктів господарювання з офшорним статусом, схем легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом. Злочинні наміри ретельно приховуються за допомогою укладання фіктивних юридичних угод, навмисного доведення компаній до неспроможності, багаторазових їх реорганізацій, використання підроблених документів, утручання в роботу державних автоматизованих систем і мереж, а також різних схем конвертації та переказу коштів на закордонні банківські рахунки.

З огляду на стан правоохоронної практики, актуалізуються питання розроблення правових та організаційних заходів запобігання найбільш небезпечним злочинам на ринку страхування, у сфері діяльності кредитних спілок та інвестиційних компаній (фондів). 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, природно-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 одинвідсотковий 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 [77].

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 розкрадання коштів довіритель, так і завдання шкоди інвесторам за відсутності ознак розкрадання. У другому разі може йтися про [5]:

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).

Розглянемо сутність схеми фінансування будівництва, пов'язаної з випуском забудовником безвідсоткових цільових облігацій із зобов'язанням погашення житловою площею. Будівельна компанія випускає безпроцентні облігації, 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 [69, 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 урахувати 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 захисту від шахрайства та інших протиправних дій 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.

На нашу думку цікавим є також компаративно-правового аналізу кооперативного законодавства України та законодавства країн ЄС. Адже

діяльність житлово-будівельних кооперативів наразі регулюється лише Житловим кодексом УРСР та Законом України «Про кооперацію». Досить проблемним є порядок створення, організації та діяльності житлово – будівельних кооперативів, який дотепер установлюється Примірним статутом, для якого характерні правові колізії (до прикладу, територіально – виробничий принцип організації житлово – будівельних кооперативів).

Фактично, Україна демонструє певну неоднорідність джерел правового регулювання у частині житлово – будівельних кооперативів. У даному разі, слід підкреслити, що вагоме значення має загально – правове регулювання кооперації у цілому та спеціальноправове регулювання окремих видів кооперації.

Проблемними залишаються правові аспекти відповідальності членів житлових кооперативів та питання правових способів захисту дійсних та асоційованих членів у випадку «колапсу» недобросовісного забудовника або неправдивої фінансової звітності кооперативу. Отже, вважаємо за необхідне перейти до аналізу нормативного регулювання діяльності житлових кооперативів (housing cooperatives) зарубіжних країн.

Перша модель – загальнопра- вове регулювання діяльності кооперативів, включно із житловими кооперативами, на рівні законів про кооперацію. Закони «Про кооперативи» існують в Австрії (Die Genossenschaftsgesetz, Österreich), Німеччині (die Gesetz Wirtschaftsgenossenschaften, Bundesrepublik Deutschland), Італії (Legge Basevi). В Італії норми про кооперативи навіть вміщено до Конституції: республіка визнає соціальну функцію кооперації, заснованої на взаємодопомозі. Закон підтримує розвиток кооперації, заохочує її необхідними засобами і забезпечує шляхом належного контролю цілі кооперації.

Друга модель – це правове регулювання діяльності житлових кооперативів загальним кооперативним та житловим законодавством. До країн-представників даної моделі відносяться Україна, Австралія, Швейцарія.

В Австралії чинний Закон «Про кооперативи та житло громад» (South Australia Co-operative and Community Housing Act) містить загальні норми стосовно кооперації та спеціальні, що регламентують процес державної реєстрації житлово-будівельних кооперативів, вимог до членів, їх права та обов'язки, повноваження зареєстрованого житлово – будівельного кооперативу, заборона перевищення влади кооперативу та відповідальність перед державою за подібні прояви. Зазначимо, що крім Швейцарського кодексу зобов'язань (Swiss Code of Obligations) у конфедерації діє Федеральний закон про житло (Swiss Federal Housing Act), у якому йдеться про фінансовий розвиток житлових кооперативів та державну підтримку.

Третя модель представлена кодифікованими актами – Господарським (Франція, Словаччина, Чехія), Кооперативним кодексами (Філіппіни, Португалія) тощо. Кооперативне законодавство країни, що мають таку модель, характеризується високим ступенем комплексності, узгодженості, регламентованості.

Наведемо приклад. Так, Господарський кодекс Франції (Code français du Commerce) визнає житлові кооперативи – суб'єктами корпоративного типу. У Словацькій республіці чинним є Цивільний кодекс (Občiansky zákonník zo Slovenská republiky) як документ, що містить питання створення, припинення житлово-будівельних кооперативів, складання та затвердження статутів як основних установчих документів.

Згідно із Кооперативним кодексом Філіппінської республіки, житловий кооператив – це організоване об'єднання осіб для надання допомоги у частині житлових послуг на користь своїх постійних членів, які беруть активну участь у програмі заощадження на житло, яке знаходиться в спільному володінні і під контролем своїх членів». Частина 2 правила 1 даного Кодексу встановлює вимоги до потенційних членів житлового кооперативу. Ними можуть бути 15 і більше фізичних осіб, що є громадянами Філіппін, які досягли повноліття, мають спільний інтерес, фактично проживають або працюють у відповідному районі.

Четверта модель є найбільш дієвою. Особливістю правового регулювання у таких державах, як Норвегія, Польща, Швеція, є наявність спеціального законодавчого акту, що чітко прописує не просто процедури створення, організації діяльності та припинення житлово-будівельних кооперативів, а й можливість створення державою спеціальних фондів з метою правового консалтингу та фінансової підтримки засновників – початківців (Норвезькі «The Housing Co-operatives Act of Norway» та «The Cooperative Housing Associations Act of Norway», Шведські Закон «Про кооперативи» (Lagen om kooperativ) та Закон «Про житлові кооперативи» (Lagen om bostadsrättsföreningar), Закон «Про кооперативи» і «Про житлово-будівельні кооперативи» Польської республіки).

Зауважимо, що дослідження щодо країн ЄС, що віднесені нами до тієї чи іншої моделі залежно від критерію законодавчого регулювання, є авторським напрацюванням і характеризується певною відносністю. Зазначені моделі правового регулювання не мають чітких меж. Більшість європейських держав має змішане кооперативне правове регулювання.

Отже, Україна має Примірний статут як документ- правонаступник радянських часів, коли подібні акти забезпечувалися існуючою на той час системою планової економіки, авторитетом партії та законодавчі акти України, що не є узгодженими між собою. Прикладом такої юридичної суперечності джерел нормативно-правового регулювання є положення про відповідальність членів кооперативу за його зобов'язаннями. Закон України «Про кооперацію» у ст. 27 містить положення про відповідальність членів лише «в межах внесеного ними паю, якщо інше не передбачено законом чи статутом.

Юридичним нонсенсом є субсидіарна відповідальність членів згідно із нормами Цивільного та Господарського кодексів. Слід констатувати, що в Німеччині як батьківщині кооперативного законодавства також наявні норми про відповідальність членів, обмежену їх пайовими внесками.

Вбачається необхідність внесення змін до ст. 163 Цивільного та ст. 108 Господарського кодексу, де мова іде про субсидіарну (додаткову) відповідальність членів за зобов'язання кооперативу, що у співвідношенні із ч. 2 ст. 27 Закону «Про кооперацію» свідчить про юридичну неузгодженість. До того ж, частішають випадки кооперативних оманливих проектів, коли фінансування майбутнього будинку вже відбулося, а члени так і залишаються без даху над головою.

У даному аспекті європейське кооперативне законодавство заслуговує на увагу, адже австрійський законодавець у Законі «Про кооперативи» передбачив норми кримінальної відповідальності за підроблення членами Правління або Наглядової ради загальних протоколів фінансової звітності з позбавленням волі на строк до одного року або штрафом у розмірі 360 щоденних ставок, якщо такі дії не пов'язані із більш серйозним порушенням законодавства. Зазначені умисні діяння кваліфікуються більш радикально німецьким законодавством, де санкція передбачає позбавлення волі строком до трьох років, а необережність діянь карається законом строком до одного року.

На нашу думку доцільним є внести зміни до Кримінального кодексу України з урахуванням специфіки господарської діяльності в кооперативах, їх органів управління та прав членів житлових кооперативів. За діяння виконавчого органу (голови, правління) житлового кооперативу уже збудованого будинку слід передбачити кримінально-правові санкції за умисне підроблення документів фінансової звітності кооперативу з метою незаконного заволодіння майном членів такого кооперативу (відповідальність при даних незаконних діях буде нести кожен член правління індивідуально). До того ж, кримінально караним повинно визнаватись надання завідомо неправдивих відомостей «незакінченого» проекту кооперативної новобудови членам житлового кооперативу.

Малоефективними, а отже такими, що потребують суттєвого удосконалення, є заходи адміністративного примусу, зокрема й

адміністративної відповідальності, за порушення будівельного законодавства, які сьогодні не відповідають сучасним реаліям і не виконують своєї основної функції – попередження правопорушень. У той же час законодавством передбачена кримінальна відповідальність за порушення правил, що стосуються безпечного використання промислової продукції або безпечної експлуатації будівель і споруд (ст. 275 Кримінального кодексу). Однак ефективність заходів кримінально-правового впливу у цій сфері також слід визнати мінімальною, про що свідчить хоча б те, що в офіційній статистиці серед зареєстрованих злочинів, передбачених зазначеною нормою діянь, не зафіксовано.

Таким чином, щоб убезпечити 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.

На основі порівняльно-правового аналізу житлово – кооперативного законодавства України та зарубіжних країн та виокремлених моделей правового регулювання, вбачаємо за доцільне прийняти Закон України «Про житлову кооперацію», у якому чітко передбачити питання створення житлових кооперативів, врегулювати цей процес з іншими нормативно-правовими актами з метою уникнення можливого дублювання норм. Визначити форми житлових кооперативів, особливості діяльності, правила кредитування, необхідність державної підтримки.

Очевидно, пропозиція щодо прийняття Закону є небезпідставною, адже сучасне правове регулювання житлової кооперації в Україні є проявом атавізму. По-перше, слід звернути увагу, що всі європейські кооперативи умовно поділені Міжнародним кооперативним альянсом на групи залежно від виду діяльності, який вони здійснюють, наприклад, кредитні, сільськогосподарські, житлові, гаражні, ремісничі, риболовецькі багатоцільові (універсальні, змішані) тощо. В основі цієї систематизації – один критерій (вид діяльності), а отже, така класифікація не позбавлена сенсу порівняно із так званою «типізацією» українських кооперативів на виробничі, споживчі, обслуговуючі. Зважаючи, що різниця між останніми двома взагалі мізерна, слід зазначити, що такий поділ не претендує на завершеність.

По – друге, на практиці «процвітає» житлова кооперація саме там, де діяльність кооперативів урегульовано спеціальним законодавчим актом. На противагу прагматичному підходу, прибічником загального регулювання житлової кооперації є Г. Хаген, який відзначав важливість єдиного закону (наприклад, «Про кооперацію»), який забезпечує автономність кооперативів та зменшує бюрократичні бар'єри.

Однак сучасність диктує інші правила, і в країнах з давніми кооперативними традиціями все частіше висловлюється думка про диференційоване правове регулювання різних видів кооперативів (чи то у вигляді розділу загального закону, чи у вигляді спеціальних законів). З огляду на те, що в Україні є вже чинний Закон України «Про кооперацію», найбільш оптимальним варіантом глибинного правового регулювання стане його поєднання із Законом «Про житлові кооперативи», що дозволить сформувати комплексне правове підґрунтя розвитку кооперативного сектору економіки.

Нові перспективні норми спеціального закону удосконалять правовий статус житлово-будівельних кооперативів в Україні, сприятимуть конкурентоспроможності, інтенсифікації іноземного інвестування, нададуть

можливість брати участь у т. зв. «наднаціональних юридичних особах», а саме у Європейському кооперативному товаристві. Це, без сумніву, відкрис нові горизонти для вітчизняних кооперативів, надасть потужного стимулу до розвитку кооперативного руху в цілому. Першим кроком може стати порівняльно-правове дослідження Координаційної ради з адаптації законодавства України стану законодавчого регулювання кооперації (житлової у тому числі) країн ЄС та України, адже відсутність такого аналізу, безперечно, є бар'єром до початку роботи над спеціальним нормативно-правовим актом у відповідному Комітеті Верховної Ради України.

По-третє, нині законодавчо визначеним є лише поняття «житлово-будівельного кооперативу». Таким чином, у новому законі слід розмежувати правові поняття – житловий кооператив, житлово-будівельний кооператив, житловий кооператив індивідуальних забудовників, житлова будівельно-ощадна каса тощо. Оскільки дефініція закріплює іманентні ознаки правового явища, то таке детальне тлумачення дозволить виокремити різні форми житлових кооперативів, відмінності їх правового статусу, як це було у

Концепції розвитку житлової кооперації та запровадження житлових будівельно-ощадних кас в Україні, схваленій Розпорядженням КМУ від 17.02.2010 р. № 243-р, що на сьогоднішній день втратила чинність. Дана Концепція не претендувала на завершеність, але була одним з перших кроків еволюції українського кооперативного законодавства.

По-четверте, слід внести зміни до ст. 163 Цивільного та ст. 108 Господарського кодексу, де мова іде про субсидіарну (додаткову) відповідальність членів за зобов'язання кооперативу, що у співвідношенні із ч. 2 – ст. 27 Закону «Про кооперацію» свідчить про юридичну неузгодженість.

По-п'яте, у випадку кримінально караних діянь виконавчого органу (голови, правління) житлового кооперативу уже збудованого будинку у Кримінальному кодексі (Розділ VII Злочини у сфері господарської діяльності) слід передбачити санкції за умисне підроблення документів

фінансової звітності кооперативу з метою незаконного заволодіння майном членів такого кооперативу (відповідальність при даних незаконних діях буде нести кожен член правління індивідуально).

До того ж, кримінально – караним повинно визнаватись надання завідомо неправдивих відомостей «незакінченого» проекту кооперативної новобудови членам житлового кооперативу. Дані юридичні склади злочинів будуть мати спеціальний характер по відношенню до вже існуючих норм про злочини у сфері господарської діяльності (спеціальний суб'єкт тощо). Особливістю кооперативних злочинів буде той факт, що на рівні із загальнообов'язковими вимогами законодавства, держава надає право на статутне регулювання діяльності кооперативу.

У випадку прийняття члена до кооперативу, той, у першу чергу, повинен звернути увагу на повноваження правління згідно із статутом. Водночас, дані пропозиції так і залишаться на папері без авторитетного застосування норм Кримінального процесуального кодексу відповідними підрозділами правоохоронних органів, які повинні розслідувати подібні провадження ретельніше, адже це не просто шахрайство «забудовників» як злочин проти власності, але й їх свідоме умисне позбавлення осіб конституційного права на житло, коли такої власності ще не виникло.

Проаналізувавши причини, типові схеми, ознаки шахрайства шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, можна запропонувати наступні напрями удосконалення чинного законодавства:

– визнати управителя Фонду фінансування будівництва (далі – ФФБ) та Фонду операцій з нерухомістю (далі – ФОН), який діє як довірчий власник збудованого об'єкта будівництва, у випадку банкрутства забудовника – кредиторами забудовника;

– закріпити за управителем ФОН чи управителем системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, довірителя ФФБ, право на подання до господарського суду письмової заяви з вимогами до боржника (збудовника)

у випадку банкрутства забудовника щодо передачі у власність об'єкта будівництва та закріплених об'єктів інвестування;

– передбачити положення про те, що не може бути предметом іпотеки об'єкт незавершеного будівництва, якщо його будівництво здійснювалось за рахунок залучених коштів ФФБ чи ФОН, окрім випадку отримання у банку кредиту для участі в ФФБ;

– закріпити за управителем ФОН чи управителем системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник на письмову вимогу довірителя, обов'язок перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів і надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки, копії фінансових, аудиторських звітів;

– надати інвестору за порушення строків будівництва об'єкта інвестування або неналежне виконання зобов'язань забудовником право на повне повернення грошових коштів відповідно до укладеного ними договору інвестування будівництва житла;

– створити Єдиний державний реєстр прав на об'єкти незавершеного будівництва;

– закріпити за місцевими державними адміністраціями повноваження щодо виявлення, збирання, аналізу, оприлюднення у засобах масової інформації наступної інформації:

1) основні технічні характеристики об'єкта незавершеного будівництва (кількість поверхів і секцій (під'їздів), загальна проектна площа, площа об'єктів інвестування, площа приміщень, що стануть спільною сумісною власністю власників об'єктів інвестування після введення об'єкта інвестиційної нерухомості в експлуатацію);

2) кількість коштів, фактично витрачених на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, та коштів, необхідних для введення його в експлуатацію;

3) плановий строк завершення будівництва та введення його в експлуатацію;

4) назву, реквізити та інформацію про керівника генерального проектувальника, генерального підрядника, генерального інвестора об'єкта незавершеного будівництва, прав третіх осіб щодо даного об'єкта.

2.2. Особливості використання оперативної інформації при виявленні ознак злочинів, що вчиняються на ринку житла

Значущими для розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, є дані про спосіб та обстановку вчинення злочинів, предмет злочинного посягання, особу злочинця та потерпілого, сліди та ознаки злочинів. Становлення кримінально-процесуального законодавства, що відбувається в умовах дії нового КПК України, 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 [14].

Складність розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, полягає в тому, що на етапі попередньої перевірки за повідомленням про певні порушення з боку службових осіб суб'єктів господарювання дуже важко встановити в діях цих осіб ознаки злочину. Заволодіння коштами чи майном під приводом виконання зобов'язань може бути розцінено як шахрайство лише в разі, якщо винний ще до одержання коштів мав прямий умисел їх привласнити, тобто не мав

реальних можливостей виконати взяті на себе зобов'язання та не бажав їх виконувати.

Для того, щоб зробити висновок про наявність чи відсутність ознак шахрайства, потрібно вжити низку заходів щодо перевірки таких дій для встановлення початкового умислу особи, розмежувати цивільно-правовий делікт і шахрайство, а також шахрайство й інші склади злочинів. Проблема шахрайства у сфері фінансування будівництва житла має комплексний характер що зумовлюється багатьма факторами серед яких провідне місце посідають проблеми економічного й організаційно-правового характеру. Важливим завданням протидії цим злочинам є дослідження причин та умов що сприяють їх учиненню.

Для розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, мають значення наступні елементи механізму злочину: способи вчинення злочину; типова слідча картина; типові слідчі ситуації; обстановка вчинення злочину; об'єкт посягання; особа злочинця; особа потерпілого; способи приховування злочину. Розглянемо їх більш детально.

Спосіб вчинення злочину визначають як характер дій злочинця при скоєнні ним протиправних актів. Тому він завжди був і залишається визначальним ядром діяльності з розкриття й розслідування злочинів. Спосіб вчинення злочину є основним елементом, який дозволяє визначити суспільну небезпечність, мотиви вчинення злочину, його мету тощо. Це зумовлює його важливе місце у криміналістичній характеристиці.

Від способу вчинення злочину залежить вибір стратегії і тактики проведення слідчих (розшукових) дій. Найбільш часто шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла, вчиняється двома способами: шляхом обману та зловживання довірою. Обидва з них застосовуються винною особою з метою викликати у потерпілого, який має намір вкласти гроші у будівництво, впевненість у вигідності чи обов'язковості передачі винній особі грошових коштів.

Обов'язковою ознакою шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, є добровільна передача потерпілим майна чи грошових коштів. Отримання майна чи грошових коштів з умовою виконання зобов'язання здійснити будівництво вважається шахрайством у випадку, якщо винна особа ще в момент заволодіння цим майном мала на меті його привласнити, не виконуючи зобов'язання на будівництво житла. Тому часто, з метою приховування злочину та уникнення відповідальності злочинці створюють враження дійсності наміру щодо будівництві, розгортають першочергові дії, пов'язані з будівництвом житла.

Спосіб вчинення злочину залежить від джерела походження грошових коштів та об'єкту будівництва, на який вони виділяються. Обман як спосіб вчинення злочину здатний викликати у власника або іншої особи, яка володіє майном, переконання про необхідність добровільної його передачі злочинцю, не маючи наміру його будувати.

На практиці зустрічаються й інші способи вчинення цього злочину. Для даного виду злочинів характерним є те, що особи, які його вчиняють, належать до підприємців, є професіоналами високого або середнього рівня, у більшості випадків добре орієнтуються у законодавстві – податковому, банківському, володіють знанням бухгалтерського обліку. Багато з них мають досвід роботи в державному секторі на посадах, пов'язаних із виконанням організаційно-розпорядчих або адміністративно-господарських обов'язків.

Особистісними рисами шахраїв, які відрізняють їх від інших злочинців, є здатність легко знайомитися, вступати в психологічний контакт з оточуючими. Важливе значення у цьому плані має вміння переконувати людей, ураховуючи їхні психологічні особливості. Це вміння дозволяє легко маніпулювати потерпілими.

Шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла, вчиняється одноособово у 56% вивчених матеріалів кримінальних проваджень. В 44% злочин вчинено групою осіб. Як правило, у разі вчинення

злочину групою осіб, матеріальні збитки від такого виду злочинів в разі перевищують матеріальну шкоду, завдану у разі вчинення злочину одноособово.

Вчинення декількох епізодів шахрайства, пов'язаного із залученням коштів громадян на будівництво житла, передбачає собою вчинення комплексу заходів, спрямованих на підготовку до його вчинення. Такі підготовчі заходи можуть полягати у підробці документів, налагодженні довірливих відносин, реєстрації псевдо – будівельних компаній тощо. Що стосується місця вчинення злочину, то здебільшого злочини вчиняються в містах (98%). Така ситуація обумовлена тим, що в містах частіше проводиться будівництво житлових комплексів, доріг тощо.

Особа потерпілого є основним і чи не єдиним джерелом відображення ідеальних слідів злочину. Важливе значення для встановлення істини у справі мають властивості особистості, поведінка потерпілого, його соціальні зв'язки. Характеризуючи особу потерпілого від злочинів у сфері будівництва, слід зазначити, що коло потерпілих досить різноманітне і за віком, і за статевою приналежністю, за соціальними зв'язками і за матеріальним становищем.

Слідча картина злочину – це структура матеріальних та ідеальних слідів злочину, що відображає закономірності механізму злочину та визначає напрями застосування криміналістичних засобів і рекомендацій, а також тактичних прийомів розслідування злочинів. Для цього типу злочинів характерні ідеальні та матеріальні сліди. Ідеальні сліди відображаються в пам'яті осіб, які приймали участь у підписанні договорів, були присутні на переговорах.

Джерелом матеріальних слідів злочину при вчиненні шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, є документи: договори; акти виконаних робіт; тендерна документація; розписка про отримання грошових коштів на будівництво житла та ін. Для шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла,

характерне використання як засобів злочину сучасної офісної техніки, так і значної кількості різних документів (бухгалтерських, банківських, господарських тощо).

Особливістю механізму злочину є те, що дії злочинців відображаються в різного роду документах, що виготовляються за допомогою комп'ютерної техніки з сучасними версіями програмного забезпечення, сканерів, принтерів (у тому числі кольорових). Складність розслідування даного виду злочинів полягає в тому, що під час його вчинення місця події може не бути як такого.

Зазвичай потерпілий передає злочинцю грошові кошти під розписку або на підставі договору, укладеного щодо будівництва житла. Відповідно, на вказаних документах можуть міститися запахові та біологічні сліди злочинця. Знаючи специфіку слідоутворення при вчиненні шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, можна визначити тактику слідчих дій, обрати правильний спосіб виявлення слідів злочину тощо.

Щодо типових слідчих ситуацій, то їх оцінка обумовлює основні напрямки розслідування, прийняття рішень і вибір способів дії слідчого. Формування типових слідчих ситуацій початкового етапу розслідування повинно здійснюватися з дотриманням таких принципів:

1) ситуації мають містити всю інформацію про факти, що зазвичай вказані у вихідних матеріалах, при цьому до змісту слідчої ситуації повинна належати інформація, яка не тільки підтверджує версію про подію, а й така, яка її спростовує;

2) ситуації повинні відбивати у своєму змісті достовірні й доки недостатні факти;

3) оскільки формуються типові слідчі ситуації початкового етапу розслідування, то в їхньому змісті повинна бути відбита сукупність ознак злочину;

4) у змісті типових слідчих ситуацій відбивається інформація, котра зазвичай повторюється для ситуацій цієї групи.

Вивчення матеріалів кримінальних проваджень свідчить, що для розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла, характерними є наступні слідчі ситуації:

1. Особу злочинця встановлено. Є свідки вчинення злочину, матеріальні сліди у вигляді договору купівлі – продажу нерухомого майна, а також документи, які свідчать про неможливість його відчуження. Об'єкт нерухомості, на будівництво якого виділялись грошові кошти, добудовано.

2. Особа злочинця відома, але її місцезнаходження не встановлене. В матеріалах кримінального провадження містяться відомості про її можливе місцеперебування.

3. Особу злочинця відомо. Встановлено можливість виїзду її за кордон з метою уникнення відповідальності.

Правильна оцінка слідчої ситуації і вибір на цій основі обґрунтованої тактики та стратегії розслідування є найважливішими умовами цілеспрямованості слідства, прийняття найбільш науково обґрунтованих і оптимальних рішень тактичного і методичного характеру та належних засобів їхнього вирішення. Водночас неправильне оцінювання наявної слідчої ситуації може призвести до втрати орієнтирів у розслідуванні, різним невиправданим діям, тактичним операціям, що не дають належного ефекту, завдають шкоди розслідуванню.

На початковому етапі розслідування слідчий повинен здійснити аналіз наявної інформації, вивчити заяву про вчинення злочину, детально допитати потерпілого. Останній найбільш повно володіє інформацією щодо вчиненого злочину. При наявності місця вчинення злочину здійснюються першочергові слідчі (розшукові) дії (огляд місця події). Слідчий повинен визначити спосіб вчинення злочину, здійснити аналіз поведінки потерпілого в момент вчинення злочину, проаналізувати слідчу картину та визначити коло осіб, які володіють інформацією про вчинений злочин. На основі проведеного аналізу слідчий повинен висунути типові слідчі версії та скласти план досудового розслідування.

На наступному етапі слідчий проводить комплекс слідчих (розшукових) дій і заходів забезпечення кримінального провадження з метою перевірки раніше висунутих версій, висуває нові версії, збирає докази винуватості особи та встановлює її місцезнаходження.

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 (переуступка 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;

– неодноразове звернення інвесторів до контролюючих органів [15].

Зазначимо, що така інформація є орієнтовною, первинною оперативно-розшуковою, на її підставі можна судити про наявність ознак злочину, причетність 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 послідуєчого використання судом при доказуванні винності чи невинності певних осіб.

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, виконроби, комірники, вантажники, водії та ін.);

осіб, які брали участь у проведенні окремих етапів фінансової діяльності або будівництва (юрисконсульти, секретарі, нотаріуси, касири, банківські службовці, представники охоронних структур, комірники, виконроби, майстри будівельних діляниць, 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; 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 [76, с. 147-156].

Задля якісного та своєчасного розкриття й розслідування розкрадань у сфері будівництва слідчий повинен чітко відмежовувати розкрадання в зазначеній сфері від інших видів розкрадань. При цьому він має керуватись методикою розслідування конкретного виду злочину, звертаючи увагу на особливості та сліди кожного окремого з них.

У цьому зв'язку необхідно розглянути поняття слідів злочину визнано вагомим у системі елементів криміналістичної характеристики будь-якого злочину. Сліди злочинів належать до основних елементів криміналістичної характеристики в будь – якій окремій методиці незалежно від специфіки

злочину. Цей елемент криміналістичної характеристики тісно пов'язаний зі способами вчинення злочинів.

За допомогою типових слідів розкрань у сфері будівництва можна визначити обстановку, способи та інші обставини вчинення цих суспільно небезпечних діянь. А знання про спосіб учинення злочину – це перший крок до встановлення типової слідової картини злочину. Криміналістична література передбачає різні підходи щодо розуміння слідової картини, слідів та обстановки злочину. Переважно їх розрізняють за обсягом поняття. Так, деякі науковці вважають обстановку вчинення злочину складовим елементом «слідової картини» злочину, яку розуміють як реальну матеріальну (ідеальну) слідову обстановку на конкретний момент часу, що відображає і зберігає різну інформацію про конкретну подію злочину і особу, яка вчинила його в певній обстановці.

Інші вчені розмежовують поняття «обстановка злочину» та «слідова картина» («сліди злочину»), розглядаючи їх як різні елементи криміналістичної характеристики злочинів. Ми поділяємо думку вищевказаних дослідників, вважаючи, що поняття «обстановка вчинення злочину» та його «слідова картина» не є тотожними, а тому їх потрібно розглядати окремо. Слідова картина є «кінцевим» результатом учинення злочину, який відображає посткримінальну ситуацію. Отже, з упевненістю можна зазначити, що на слідову картину та перебіг злочинної діяльності безпосередньо впливає обстановка вчинення злочину.

На нашу думку, вона є станом речей, що існує під час вчинення злочину та може бути результатом підготовки до нього. Наведемо приклад. Злочинець на етапі підготовки до злочину намагається створити певну обстановку, яка сприятиме його подальшій злочинній діяльності. У такому разі обстановка впливатиме і на перебіг злочинної діяльності, і на слідову картину злочину. До того ж, згодом слідова картина може змінюватися під впливом зовнішніх факторів, а обстановка вчинення злочину залишається незмінною. Це також свідчить про відмінність цих понять та надає змогу

зрозуміти, наскільки сліди вчинення злочину є важливими під час розкриття та розслідування злочинів, зокрема у сфері будівництва. Отже, поняття «слідова картина» визначають як сукупність матеріальних та ідеальних слідів злочину, що зберігають інформацію і про подію злочину (обстановку, механізм учинення тощо), і про особу, яка його вчинила.

Щодо слідової картини розкрадань у сфері будівництва, то вона зумовлена існуванням різноманітних злочинних схем, що охоплюють значну кількість різних етапів реалізації. Іншими словами сучасні злочинні схеми вчинення розкрадань вибудовують та реалізують не лише з метою привласнення, розтрати або нецільового використання коштів, виділених на будівництво, але й для максимального приховування цього злочину, таким чином мінімізуючи можливість викриття з боку правоохоронних органів, громадських організацій тощо.

Варто зазначити, що розслідувати замасковані розкрадання особливо складно, у результаті чого злочинці тривалий час залишаються не викритими, продовжують активно розкрадати грошові кошти у великих розмірах, завдаючи значної шкоди інтересам держави, суб'єктам господарської діяльності в сфері будівництва та окремим громадянам. Вони вміло маскують свої дії за допомогою фальсифікації документів, залякування наявних свідків, а також нерідко вдаються до підкупу і погроз на адресу інших співучасників злочинів. Тому зазвичай розкрадання коштів тісно пов'язане з низкою інших небезпечних злочинів, зокрема корупцією, неправомірною вигодою, обманом інвесторів, виданням підроблених документів тощо.

Розкриття та розслідування розкрадань у сфері будівництва відбувається зі значними труднощами, що зумовлені відсутністю показань свідків (спрацьовує залякування), недостатністю доказів (підроблення документів здійснюють з урахуванням особливостей законодавства, тому часто незаконні дії з документами, печатками, штампами залишаються непоміченими або ж формально вважаються такими, що відповідають наявним нормам) та нестачею документально зафіксованих фактів

протиправної діяльності (несвоєчасне повідомлення про вчинені протиправні дії певними особами, зокрема державними службовцями, що призводить до неможливості документування протиправних дій та подальшого притягнення винних до відповідальності).

Неоднорідність злочинних схем розкрадання у сфері будівництва, а також суміжних злочинів спричиняють наявність значної та різноманітної кількості об'єктів слідоутворення, які містять інформацію про розкрадання у сфері будівництва. Умовно ці об'єкти можна об'єднати в такі групи:

- 1) документи;
- 2) приміщення;
- 3) товарно-матеріальні цінності;
- 4) грошові кошти.

Аналіз судової практики дозволяє зробити висновок, що, незважаючи на розмаїття об'єктів слідової інформації, головними носіями матеріальних слідів розкрадань, учинених у сфері будівництва, є документи, які під час розслідування розглядуваних кримінальних правопорушень постають беззаперечними та першочерговими джерелами доказів. У таких випадках об'єктами слідової інформації стосовно розкрадань у сфері будівництва є:

- платіжні доручення;
- податкові накладні;
- акти прийому виконаних робіт;
- договір підряду;
- акт прийому виконаних будівельних робіт відповідно до договору підряду;
- акт прийому – передачі документів (організаційна документація, податкова документація та бухгалтерська звітність, реєстри бухгалтерського обліку);
- оборотно-сальдові відомості, реєстри синтетичного і аналітичного обліку за всіма використовуваними рахунками бухгалтерського обліку,

звітність за страховими внесками до позабюджетних фондів, документи щодо роботи з податковою інспекцією;

- договори купівлі-продажу з постачальниками, покупцями та іншими контрагентами; документи від постачальників;
- прибуткові накладні; акти на списання матеріальних цінностей;
- журнал обліку виданих довіреностей; заява на видачу готівки;
- копії виписки за особовими рахунками; договір банківського рахунка;
- заява про надання кредиту;
- копії свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- копія договору щодо надання посередницьких послуг;
- акт ревізії фінансово – господарської діяльності тощо.

Також документами, що містять слідову інформацію та набувають якості доказової інформації, можуть бути: фіктивні договори, записи в настільних календарях, записниках, телефонних довідниках, на окремих аркушах. Їх можна виявити як під час огляду приміщення в момент затримання особи, так і в процесі обшуку за місцем проживання й особистого обшуку підозрюваної особи.

Слідову інформацію, щодо приміщень, можна отримати за допомогою проведення експертиз. Так, наприклад, провівши експертизу будинку, приміщення чи об'єкта будівництва, можна отримати інформацію стосовно якості та повноти виконаних робіт, ступеня дотримання технологічних процесів, правил будівництва, порівняти кількість фактично використаних будівельних матеріалів з кількістю, зазначеною у звітній документації, накладних тощо. Іншими словами об'єкт будівництва безпосередньо слугуватиме джерелом слідів учинення злочину, зокрема розкрадань.

Товарно-матеріальні цінності як об'єкти слідоутворення розглядають як предмети матеріального світу, що не є носіями рукописної та друкованої інформації, але містять матеріальні сліди злочинних дій. До таких належать предмети розтрати, привласнення або заволодіння (кошти або придбане за

них майно), а також матеріальні цінності (будівельна техніка, матеріали тощо). Останні можуть виконувати роль речових доказів у кримінальному провадженні щодо розкрадань, учинених у сфері будівництва, незважаючи на їх цільове призначення.

Для більш повного визначення завдань розслідування та засобів їх розв'язання потрібно розглянути не лише типові матеріальні, але й ідеальні сліди злочину. Так, у криміналістичній науці ідеальними слідами прийнято вважати відбитки події у пам'яті людей, уявлювані риси зовнішності злочинця, його дії та їхні наслідки.

Отже, носіями ідеальних слідів є очевидці, у пам'яті яких закарбувались дані про особу злочинця й містять корисну інформацію про обраний ним спосіб учинення злочину. Проте досить рідко в злочинах у сфері будівництва (зокрема розкраданнях) важливу роль відіграють ідеальні сліди, як-от показання свідків, очевидців, хоча такі випадки також трапляються, а тому на них варто звертати увагу в процесі розслідування.

Іноді носієм слідів протиправних діянь, учинених у сфері будівництва, є також обстановка місця події, що найбільш характерно для службових злочинів, які містять корупційну складову. Йдеться про неправомірну вигоду та інші корупційні діяння, що відбуваються в певному місці, наприклад у робочому кабінеті, транспортному засобі, заздалегідь обумовленому місці зустрічі тощо.

Однак оскільки службові особи найчастіше вчиняють розкрадання (зокрема у сфері будівництва) разом з підробленням документів, наданням неправомірної вигоди, то цей випадок також є цікавим щодо можливості фіксації та подальшого використання слідів злочину. У такому разі значення для кримінального провадження можуть мати сліди людини, а також предмети й документи, залишені або вилучені на місці події.

Зазначимо, що переважно розкрадання будівельних матеріалів учиняють у такі способи:

- неповний ввіз матеріалів зі складу постачальника чи центрального складу будівельної організації (вилучення їх під час транспортування);
- вивіз матеріалів з будівельного майданчика під виглядом перевезення 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 (змова з працівниками охорони).

Викрадені будівельні матеріали реалізують як індивідуальним забудовникам, приватним підприємцям, так і через спеціалізовані будівельні магазини, торговельні бази, оптові та роздрібні мережі. Іноді придбані за документами матеріали можуть взагалі не переміщуватися на склади забудовника.

Причому такого роду розкрадання у сфері будівництва зазвичай пов'язані з підробленням документів. Розкрадання шляхом підроблення можуть бути реалізовані таким чином:

- завищення обсягів і вартості виконаних робіт в актах прийому виконаних робіт;
- 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;
- складання фіктивних документів з метою приховування розкрадання грошових коштів, виданих для закупівлі будівельних матеріалів, техніки, устаткування, інвентарю тощо; повне чи часткове неоприбуткування через касу грошей, отриманих від приватних осіб за виконані роботи;

- привласнення внесених у робочі наряди чи платіжні документи грошових коштів, які заздалегідь було нараховано на підставних чи неіснуючих осіб;
- складання актів на виконання ремонтних робіт, що взагалі не проводилися;
- завищення в документах обсягів робіт (під час складання кошторису) або змінення умов робіт (ручна праця замість механізованої, виконання робіт в інший сезон) тощо.

Отже, можна стверджувати, що розкрадання у сфері будівництва, як і вчинення будь-якого іншого злочину, залишає матеріальні та ідеальні сліди в навколишній обстановці. Однак особливістю матеріальних слідів злочинів у вказаній сфері є їхня зосередженість на носіях рукописної, друкованої та електронної інформації, тобто в документах, тоді як носіями ідеальних слідів постають особи – очевидці, професійна діяльність яких пов'язана зі сферою будівництва. Диференціація наведених вище слідів надає можливість створити базу для подальшого дослідження криміналістичної характеристики злочинів у сфері будівництва, зокрема розкрадань, що стане підґрунтям для розроблення науково обґрунтованих теоретичних положень та методичних рекомендацій щодо розслідування кримінальних правопорушень у зазначеній сфері.

Щодо перевірки оперативно – розшукової інформації, то вона 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-розшукову інформацію 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 довірительом 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 правовстановлювальними 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) паспортів;
- 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 правовстановлюючих 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-доказову, оперативно – тактичну та орієнтуючу [60, 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 установлення повинна бути передана слідчим органам для використання в процесі доказування. До предметно-доказової 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 установлення, 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 [14].

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 [58].

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 гносеологічній 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 оперативно – розшуковими засобами, повинна пройти всебічну перевірку та оцінку, тобто відповідати вимогам об'єктивності. Доказова цінність матеріальної інформації знаходиться у прямій залежності

від дотримання правил поведження з нею та досконалості методів, що застосовуються для її виявлення та дослідження [24, 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 посаді);

- 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.

Отже, для виявлення та попередження випадків шахрайства у сфері інвестування будівництва житла є визначення типових ознак вірогідного злочину щодо будівництва багатоквартирного будинку. Так, проекти, які будівельна організація вже вірогідно не добудує, можна виявити за наступними ознаками:

- підрядні роботи на об'єкті інвестування не проводяться вже більше ніж протягом одного року. Будівельна техніка та будівельні матеріали відсутні на будівельному майданчику, хоча інколи можуть залишатися лише

баштові крани, проте, це аж ніяк не свідчить про мету забудовника завершити будівництво об'єкта інвестиційної нерухомості в порядку та на умовах, визначених договором інвестування. Справа в тому, що демонтаж баштового крану потребує значного часу та грошових коштів, яких у забудовника вже немає;

– об'єкт інвестування не охороняється, але іноді може охоронятися працівниками генерального підрядника або самими інвесторами;

– щодо керівників будівельної організації, що має право на забудову земельної ділянки, або генерального інвестора, який здійснював залучення грошових коштів приватних інвесторів, винесено вирок у суді, відносно них обрано запобіжний захід у вигляді тримання під вартою чи вони знаходяться в розшуку або просто переховуються;

– на керівні посади у будівельній організації та пов'язаних з нею субпідрядних організацій постійно призначаються різні особи, яких або ніхто ніколи не бачив і не побачить, або, які не можуть дати відповіді на більшість поставлених їм інвесторами запитань чи надати більшість документів через їх відсутність у них. Такі особи спеціально призначаються для взяття на себе кримінальної відповідальності за вчинення шахрайства у сфері інвестування будівництва житла;

– керівництво забудовника або генерального інвестора відмовляється спілкуватися з будь – якими приватними інвесторами або постійно ухиляється від відповідей на прямі запитання громадян щодо строків введення об'єкта в експлуатацію. На будь – які прохання надати можливість ознайомитися із фінансовими документами забудовника, або надати перелік інвесторів об'єкту з їх контактами реагує, як правило, неадекватно. Іноді неможливість надання документації будівельної організації для ознайомлення пояснюється відкриттям кримінального провадження та проведенням слідчих (розшукових) дій;

– забудовник чи генеральний інвестор має грошові зобов'язання перед банками або іншими кредитними організаціями, які належним чином не

виконуються вже протягом більш ніж одного року. При цьому будь-які домовленості щодо реструктуризації боргу відсутні;

– розрахункові рахунки забудовника чи генерального інвестора арештовані численними кредиторами, розмір яких є співставним з бюджетом проекту або щодо них порушено справу про банкрутство; – в засобах масової інформації поширюється інформація про права двох або більше осіб на один і той же об'єкт інвестування;

– на вимогу повернути кошти керівництво забудовника або генерального інвестора моментально погоджується розірвати договір інвестування, проте грошових коштів не повертає;

– компанія-збудовник прямо або опосередковано «реалізовує» права на об'єкти інвестування за цінами, значно нижчими за ринкові. Реалізація прав на квартири здійснюється без дозвільної документації на об'єкт інвестування;

– представники органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій намагаються дистанціюватися від незавершеного об'єкта будівництва або навіть відкрито через засоби масової інформації наголошують на тому, що забудовник і генеральний інвестор – шахраї.

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.

На підставі аналізу криміногенних факторів, що детермінують шахрайства у сфері фінансування будівництва житла, повинні формуватися напрями запобігання цим злочинам. На нашу думку таке запобігання має включати як заходи загальнодержавного непрямого впливу, так і спеціальні

кримінологічні заходи. Загально-соціальне запобігання насамперед має бути орієнтовано на стабілізацію ситуації на ринку первинної нерухомості. Це й забезпечення на законодавчому рівні захисту інтересів інвесторів будівництва житла, і мінімізація корупційних виявів у сфері будівництва житла, забезпечення реальної добросовісної конкуренції на ринку, посилення відповідальності забудовників за порушення державних норм, стандартів будівництва, зобов'язань перед інвесторами тощо. Заходи спеціально – кримінологічної протидії шахрайствам у сфері фінансування будівництва житла повинні враховувати питання вдосконалення координації та взаємодії правоохоронних, контрольних органів, банків, органів місцевої влади й інших суб'єктів нагляду у сфері будівництва.

РОЗДІЛ 3

УДОКОНАЛЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВА ЩОДО ЗАЛУЧЕНИХ КОШТІВ ГРОМАДЯН НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА

3.1. Досвід зарубіжних країнах щодо шахрайства пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла

На основі дослідження зарубіжного досвіду щодо методів державного регулювання інвестиційної діяльності у будівельній сфері встановлено доцільність впровадження тільки тих методів, що не потребують від держави прямого фінансування, враховуючи сучасний стан економіки країни, тобто за критерієм достатності фінансових ресурсів (рис. 3.1).

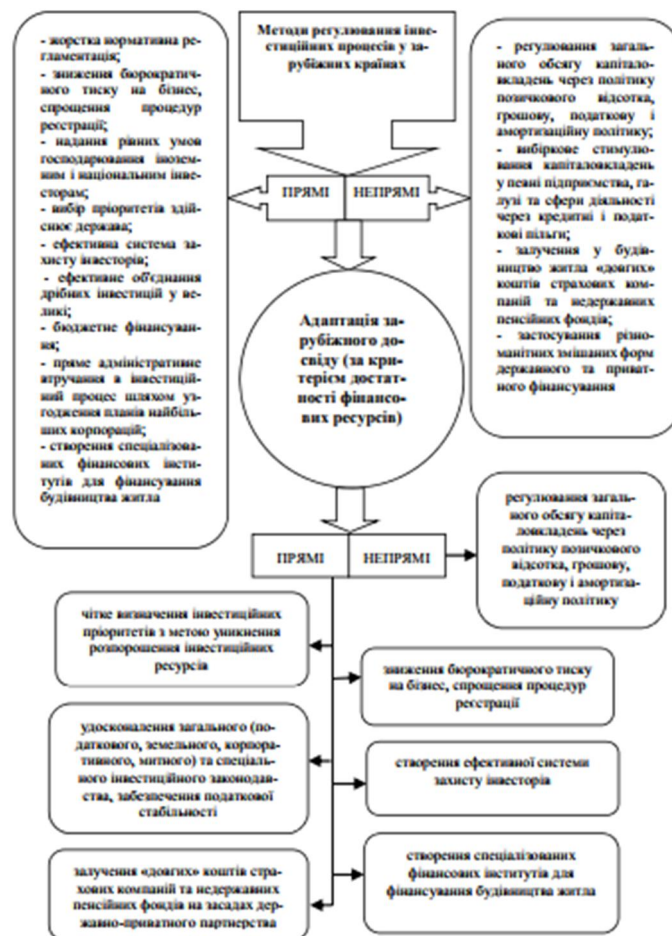


Рис. 3.1. Методи регулювання інвестиційних процесів у будівельній сфері в зарубіжних країнах та їх адаптація для української економіки

Адаптація зарубіжного досвіду стосовно таких організаційних методів дозволить активізувати застосування механізмів державно – приватного партнерства у будівельній сфері:

1. Прямі методи: чітке визначення інвестиційних пріоритетів з метою уникнення розпорошення інвестиційних ресурсів; удосконалення загального (податкового, земельного, корпоративного, митного) та спеціального інвестиційного законодавства, забезпечення податкової стабільності; залучення «довгих» коштів страхових компаній та недержавних пенсійних фондів на засадах державно – приватного партнерства; зниження бюрократичного тиску на бізнес, спрощення процедур реєстрації; створення ефективної системи захисту інвесторів; створення спеціалізованих фінансових інститутів для фінансування будівництва житла.

2. Непрямі методи: регулювання загального обсягу капіталовкладень через політику позичкового відсотка, грошову, податкову і амортизаційну політику. Проекти державно-приватного партнерства здатні активізувати залучення інвестицій, у тому числі іноземних, у будівельну сферу країни. У ДПП держава одержує більш сприятливу можливість регулювати інвестиційну діяльність, виконуючи адміністративно – контрольні функції. Пропонуємо удосконалити методичний підхід до впровадження механізму ДПП в інвестиційну діяльність у будівельній сфері шляхом комбінованого застосування прямих та непрямих інструментів державного регулювання (правових, адміністративних та економічних) (рис. 3.2).

Зокрема, для прискорення запровадження ДПП у будівельній сфері запропоновано: вдосконалення законодавчо-нормативної бази ДПП щодо порядку взаємодії учасників процесу підготовки і реалізації проектів державно-приватного партнерства, врахування інтересів одержувачів послуг, у тому числі розробка відповідних інструкцій і методичних рекомендацій, стандартів стосовно механізмів ДПП; забезпечення прозорості процедури участі в ДПП, усунення корупційної складової, бюрократичних бар'єрів

шляхом комп'ютерної обробки відповідної інформації; активізація участі державних органів у всіх етапах підготовки і реалізації проектів ДПП, зниження дефіциту кваліфікованих фахівців у сфері державно – приватного партнерства; застосування різних схем розподілу власності, доходу, зниження витрат, у тому числі трансакційних видатків. ДПП вимагає узгодження інтересів держави, бізнесу і населення, враховуючи, що кожна зі сторін має власні цілі, вирішує свої конкретні задачі та сторони мають різні мотивації.



Рис. 3.2. Інструменти державного регулювання інвестиційної діяльності з упровадженням механізму державно-приватного партнерства

Держава зацікавлена у зростанні обсягів і поліпшенні якості послуг інфраструктурних і соціально орієнтованих галузей, у збільшенні

надходжень відповідних платежів, податків до бюджетів усіх рівнів. Приватний сектор прагне стабільно одержувати і збільшувати прибуток, населення зацікавлено у зростанні якості виробленої продукції і послуг, створенні нових робочих місць, зростанні заробітної плати. При цьому держава і бізнес зацікавлені в успішному здійсненні проектів у цілому та шляхом переговорів, до укладення договору про партнерство можливо збалансувати інтереси сторін і цілі проектів [81, с. 188 – 189].

Незадовільна ситуація у будівельній сфері країни є наслідком серйозних системних прорахунків у стратегії її розвитку. Найактуальнішою проблемою залишається розробка стратегії, яка значною мірою сприятиме активізації стійкого інноваційно – інвестиційного розвитку будівельного комплексу шляхом реалізації таких стратегічних цілей розвитку:

- забезпечення достатньо високих темпів економічного розвитку будівельного комплексу за рахунок ефективної інвестиційної діяльності;
- стимулювання впровадження інновацій та інформаційних технологій;
- вдосконалення підходів до державного регулювання інвестиційно-будівельних процесів.

Заходи реалізації зазначених стратегічних цілей – це підвищення фінансової стійкості і платоспроможності підприємств будівельного комплексу у процесі здійснення інвестиційної діяльності; збільшення обсягу готової будівельної продукції шляхом розморожування незавершених об'єктів; технологічна перебудова з переважним використанням комбінованого виробництва; підвищення енергетичної та економічної ефективності; диверсифікація джерел фінансування галузі; активізація інвестиційно-будівельних процесів у житловому будівництві; розвиток державно-приватного партнерства.

Побудова «дерева цілей» [6] для будівельної сфери дає можливість розробити цільові програми в контексті державного регулювання будівельної сфери з дотриманням вимог Закону України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України». У

контексті цього запропоновано методичний підхід до розробки програми інвестиційного забезпечення будівельної сфери країни (регіону), який базується на організаційно – економічній та фінансовій складових та відрізняється узгодженням інтересів держави, бізнесу та населення.

Порушення фінансового законодавства в більшості європейських держав визнано злочинними в контексті актів міжнародного характеру. Зокрема, Конвенцією про захист фінансових інтересів ЄС (1995 р.) запропоновано включити до національних законів низку шахрайських деліктів «як невігідних для інтересів Європейського Союзу». Зокрема, у Рамковому рішенні Ради ЄС «Про боротьбу з шахрайством та підробкою безготівкових платіжних засобів» (2001 р.) визначено, що кожна держава зобов'язана визнати злочином умисні діяння щодо банківських платіжних засобів [15, с. 220-226].

Завдяки рекомендаціям ЄС склади злочинних діянь проти фінансової системи в законодавстві європейських країн, як правило, ретельно структуровані. Наприклад, глава 21 «Винні діяння у сфері економіки» Кримінального кодексу (КК) Естонії включає розділи, що визначають систему фінансових злочинів, пов'язаних із господарською діяльністю, провадженням у справах про банкрутство, сплатою податків, легалізацією (відмиванням) коштів, обігом цінних паперів, забезпеченням вільної конкуренції. У главі 6 Особливої частини КК Болгарії окремо визначено злочини проти господарства, а в главі 7 – злочини проти фінансової системи.

Ідентично структуровано відповідні розділи КК Бельгії, Іспанії, Литви, Польщі, Франції, Швейцарії та ін. Водночас у законодавстві країн ЄС наявні певні розбіжності щодо визначення поняття та кваліфікації шахрайства. Кримінально-правовий аналіз норм про відповідальність за шахрайство в КК ФРН дав змогу дійти висновку, що підґрунтям відповідних злочинів є обман. Здебільшого обман і шахрайство використовуються як синоніми.

Зловживання довірою визнається самостійним майновим злочином. Відповідальність за незаконне заволодіння чужим майном та заподіяння

майнової шкоди регламентовано відповідними розділами КК ФРН («Крадіжка та привласнення майна», «Розбій та вимагання», «Шахрайство та злочинне зловживання довірою»). За основною дефініцією шахрайство визначається як дія особи, яка з наміром здобути для себе або третьої особи протиправну майнову вигоду завдає шкоди іншому шляхом уведення його в оману або підтримання в ньому помилкової думки, видаючи неправдиві факти за правду, перекручуючи або приховуючи реальні факти [70].

Законодавством ФРН передбачено такі різновиди шахрайства: комп'ютерне; одержання субсидій шляхом обману; обман із метою одержання завищеної суми страхової виплати; отримання іншої майнової вигоди шляхом обману; шахрайство, пов'язане з одержанням кредиту. Усі ці злочини підпадають під загальні ознаки фінансового шахрайства. У розділі 25 «Про обман» (18 статей) та розділі 26 «Заподіяння майнової шкоди кредиторам або уповноваженим особам» КК Нідерландів не йдеться саме про шахрайство, оскільки останнє вважається різновидом обману. Окремо відповідальність передбачено за обман (шахрайство) у сфері державних поставок [71].

Прийнята в Нідерландах дефініція шахрайства є набагато ширшою, ніж застосована в КК. До кваліфікованих форм шахрайства належать, зокрема: обман страховика стосовно обставин, що пов'язані зі страховими відносинами, унаслідок чого укладено договір, який за інших обставин не було б укладено чи укладався б за іншими умовами; знищення чи пошкодження застрахованого майна з метою одержання незаконного доходу; обман покупця шляхом передачі йому іншого товару тощо. За даними правоохоронних органів Нідерландів, на території цієї країни серед шахрайств переважають випадки ухилення від сплати ПДВ під час торговельних операцій із різними видами товарів, передусім із мобільними телефонами та комп'ютерною технікою.

Голландською поліцією викрито цілу схему ухилення від сплати ПДВ шляхом здійснення фіктивних імпортно – експортних операцій: за межами

країни нібито купують мобільні телефони (без сплати ПДВ); телефони експортують до Нідерландів – до дрібних фірм-посередників, що не сплачують ПДВ; товар постачають до крупних фірм, якими керують організовані злочинні групи, після чого до відповідних інвойсів включають ПДВ (у розмірі 19 %); товар постачають до інших фірм, що, відповідно, експортують його з нульовою ставкою ПДВ.

Оборудка з одним і тим самим товаром може повторюватися декілька разів через певні проміжки часу. Іншим поширеним у Нідерландах виявом шахрайства є діяльність організованих злочинних груп щодо «збирання позик». Відповідні групи створюють легальні фірми, що позичають гроші в банках та інших фінансових установах. Головною метою злочинної діяльності є збір і привласнення якомога більшої суми грошей від третіх осіб [86].

Установлюючи відповідальність за окремі види шахрайства, КК Іспанії також перелічує лише способи обману та не містить чіткого законодавчого визначення поняття шахрайства. В Іспанії поширеним є шахрайство щодо заможних громадян розвинених країн (США, Саудівська Аравія, Канада, Японія) шляхом надсилання на їх адресу листів із неправдивою інформацією про отримання спадщини, виграш у лотерею, з проханням надати допомогу або з пропозицією здійснити інвестиції тощо. Особливістю цих злочинів є прохання до особи, стосовно якої вчиняють шахрайські дії, здійснити передоплату за надання тих чи інших послуг, сплатити податки за отримання спадку або лотерейного виграшу (спосіб під назвою «нігерійські листи»).

Шахрайство, згідно зі ст. 313 – 1 КК Франції, є обманом фізичної або юридичної особи шляхом використання вигаданих імені, посади або становища, зловживання справжніми посадою або становищем, використання інших обманних дій для того, щоб спонукати особу передати кошти, майно або документи зі шкодою для себе чи третіх осіб. Окрім шахрайства, КК Франції визначає «суміжні діяння», а саме: зловживання станом необізнаності або слабкості, неповноліття, безпорадним станом особи

для того, щоб змусити потерпілого вчинити дію або бездіяльність, які для нього є надто не вигідними; дії, спрямовані на те, щоб під час публічних торгів за допомогою подарунків, обіцянок, змови або в інший спосіб усунути особу, яка набавляє ціну, або обмежити надбавку ціни чи кількість замовлень тощо.

Крім шахрайства, французьке законодавство про кримінальну відповідальність виокремлює злочини, пов'язані зі зловживанням довірою. Основний склад цього злочину характеризується тим, що особа привласнює кошти, цінності або будь-яке інше майно, які були їй ввірені та які вона прийняла за умов, що поверне або використає за призначенням. До кваліфікованих видів шахрайства належать дії, учинені: представником влади або особою, яка тимчасово виконує відповідні функції; особою, яка незаконно діє як представник влади; особою, яка звертається за допомогою до населення з метою емісії цінних паперів або для збирання коштів задля надання гуманітарної чи іншої соціальної допомоги; особою, яка завдає шкоду безпорадному; організованою бандою.

Австрійське законодавство про кримінальну відповідальність значну увагу приділяє захисту прав кредиторів від шахрайських посягань. Зокрема, у § 156 – 163 КК Австрії йдеться про удавану неспроможність, заподіяння шкоди іншому кредитору, надання переваг одному кредитору на шкоду іншим, махінації під час здійснення нагляду за веденням справ у процесі примирення чи конкурсному провадженні.

Другу групу шахрайств становлять злочини, пов'язані зі страхуванням, зловживанням повноваженнями щодо розпорядження чужим майном, нецільовим використанням субсидій. Третя група передбачає випадки лихварства, тобто використання скрутного становища, легковажності, непоінформованості, відхилень у розумовому розвитку іншої особи таким чином, щоб отримати для себе чи третьої особи майнову вигоду.

Ігри «за ланцюжком» або будівництвом «фінансових пірамід» (§ 168-а) визнано «систему очікування виграшу, учасникам якої надається

можливість отримати майнову винагороду за умови, що до цієї системи залучаються інші учасники на тих самих умовах», тобто отримання майнової вигоди цілком або частково залежить від поведінки кожного наступного учасника. Кримінально караними визнаються підготовка та організація цієї системи, вжиття заходів щодо збільшення кількості учасників, сприяння її діяльності в інший спосіб [72].

Відповідальність за фінансові злочини передбачена главами «Шахрайство і порушення довіреною особою своїх обов'язків», «Злочини у боргових відносинах» і «Лихварство та азартні ігри» КК Норвегії. Безпосередньо до фінансового шахрайства належать дії особи, яка знищує чи пошкоджує застрахований предмет або в інший спосіб інсценує страховий випадок задля одержання страхової виплати, приховує інформацію або надає неправдиві відомості кредиторам у межах процедури банкрутства, шляхом укладання юридичної угоди використовує нудьгу, необережність, недостатню розсудливість чи залежність іншої особи з метою одержання збільшеної винагороди тощо.

Правоохоронні органи Угорщини виявили новий вид шахрайства, до якого вдаються організовані злочинні угруповання цієї країни. Такий злочин полягає в тому, що ці групи осіб купують підприємства, здебільшого ті, що перебувають на стадії банкрутства, для отримання державних позик і кредитів. Як правило, відповідні кошти не повертаються з огляду на повторне банкрутство підприємства.

Трактування шахрайства як виду злочинного зазіхання на власність наявне в КК Греції. Шахрайство тут розглядають як делікт, що означає переміщення власності. Способами кримінально – караного обману є такі: представлення завідомо неправдивих фактів як істинних; перекручування чи приховування істинних фактів, унаслідок чого інша особа змушена вчинити дії або бездіяльність, завдаючи собі або третій особі майнову шкоду [10].

Таким чином, грецьке законодавство не виокремлює шахрайську передачу права на власність (ідеться лише про переміщення майна). Отже, у

кримінальному законодавстві більшості країн ЄС виділяють такі різновиди фінансового шахрайства: страхове – обман, учинений задля одержання страхової суми; банківське – обман, спрямований на незаконне одержання банківських кредитів, інших позик чи преференцій майнового характеру; кримінальне банкрутство – обман, що передбачає створення ознак неплатоспроможності або неправомірні дії в разі ліквідації підприємства; податкове – обман держави та її органів, що полягає в незаконному зменшенні суми податків, які підлягають сплаті, або відшкодуванні ПДВ за експортними схемами; фондове – обманні дії на ринку цінних паперів та в біржовій торгівлі. Система злочинів у сфері господарської діяльності, що включає діяння проти фінансової системи, у країнах ЄС є більш складною, ніж у законодавстві України.

Відповідно до вимог національного законодавства країн – членів ЄС, орган нагляду за діяльністю пенсійних фондів може вимагати від управителя створення окремого підрозділу з управління ризиками. Головними завданнями таких підрозділів є постійний контроль за ризиками, притаманними інвестиційному портфелю пенсійного фонду, та сигналізування про виникнення загроз його інвестиційній діяльності.

Таким чином, у європейській практиці для здійснення фінансового нагляду розроблено ключові елементи оцінки наглядовими органами системи управління ризиками. Оцінюючи якість управління ризиками, наглядові органи мають пересвідчитися, що фінансова установа виконує такі вимоги: процедури управління ризиками і порядок надання звітів та інформації дають змогу охопити всі можливі ризики; ключові підходи, джерела інформації та процедури, які використовують для виявлення, оцінки, моніторингу й контролю ризиків, є адекватними, задокументованими та регулярно тестуються на надійність; у звітах послідовно відображено діяльність фінансової установи, що дає змогу здійснювати моніторинг ризиків відповідно до встановлених лімітів, цілей і завдань [75, с. 95].

Не менший інтерес становить аналіз законодавства та практики його застосування в США. Ця країна набагато раніше за інших зазнала негативного впливу фінансового шахрайства, а отже, набула певний досвід щодо протидії цьому явищу. Кримінальну відповідальність за злочини проти власності та у сфері господарської діяльності тут встановлено як на рівні федерації, так і в окремих штатах.

Однак криміналізацію господарських злочинів здебільшого забезпечує федеральне законодавство, що пов'язано з потребами ефективного виконання Сполученими Штатами своїх зобов'язань стосовно забезпечення безпеки торгівлі, фінансової системи тощо. «Економічними» («білокомірцевими») злочинами американська правова доктрина вважає, передусім, митні й податкові злочини, відмивання грошей, випадки обману в підприємницькій діяльності.

На думку А. В. Савченка, слід віддати належне Сполученим Штатам, що досягли значних успіхів у впливі на злочинність у сфері економіки: кримінально-правові стандарти щодо протидії відмиванню грошей та ухилянню від сплати податків у цій державі є одними з найкращих у світі, з огляду на що до вивчення американського досвіду звертається чимало науковців із різних країн [62].

Примірний КК США, розроблений Інститутом американського права як модельний закон для окремих штатів, містить описання шахрайських дій у розділах «Розкрадання та спільні з ним посягання», «Підроблення документів та обманні прийоми» [48].

Водночас поняття «розкрадання» є родовим і містить у собі такі злочини, як привласнення та розтрата майна, шахрайство, вимагання, шантаж, обманне звернення ввіреного майна на свою користь, придбання викраденого майна тощо. Стаття 223.3 Примірного КК США виокремлює розкрадання шляхом обману, яке полягає в тому, що винний, навмисно вводячи в оману будь-кого, одержує майно, що належить іншій фізичній або юридичній особі.

Змістовно обман полягає в такому: створення або посилення помилкової думки, зокрема помилкового уявлення про закон, цінність, наміри (цікаво, що висновок про наявність обману щодо намірів особи виконати обіцянку не може ґрунтуватися лише на факті подальшого невиконання цієї обіцянки); перешкоджання іншій особі отримати відомості, здатні вплинути на її думку про характер майбутньої угоди; використання помилкового переконання, що раніше було створено в іншій особі або підсилено особою, яка вчинила обман; неповідомлення про перебування майна в заставі, існування правової претензії на нього або іншу правову перешкоду щодо користування майном, яке передає винний [8].

Про обман як спосіб учинення злочину йдеться в ст. 223.7 (Розкрадання послуг), згідно з якою особа є винною в розкраданні, якщо вона шляхом обману, погроз або пред'явлення фальшивих знаків чи інших засобів, які звільняють від платежу за отриману вигоду, навмисно користується послугами, що можуть надаватися лише за плату. Відповідно, «послугами» вважають трудові витрати, транспортні перевезення, користування телефонним та іншим зв'язком тощо.

У Примірному КК США окремо не йдеться про зловживання довірою як спосіб учинення шахрайства. Проте до відповідного різновиду обманних дій можна віднести розкрадання, учинене шляхом ухиляння від належного розпорядження набутими засобами та зловживання ввіреним майном, а також майном, що належить державі чи фінансовій установі. Шахрайство (Fraud) у федеральному кримінальному законодавстві США – це розгалужена система витончених і складних за своєю формою діянь у вигляді схем, прийомів, методів, способів, угод і вчинків, що мають обманний (вигаданий, уявний, фіктивний) характер, посягають на різні об'єкти (власність, кредитну, банківську й податкову сфери, відносини у сфері підприємницької діяльності та охорони здоров'я тощо). Незаконні операції з використанням електронно-обчислювальної техніки утворюють так звані «комп'ютерні»

злочини, у яких комп'ютер застосовується як засіб чи знаряддя шахрайського заволодіння чужим майном [9, с. 18].

Значна кількість інших норм про відповідальність за шахрайські дії міститься в різних главах розділу 18 Зведення законів США. Виявом шахрайства американський законодавець вважає привласнення майна. За своєю сутністю привласнення – це обманне обернення на власну користь майна іншої особи, яка вже законно володіє ним.

Понятійну конструкцію «на власну користь» не слід тлумачити буквально, оскільки привласнене майно може бути використане й в інтересах третіх осіб – як фізичних, так і юридичних. Водночас в одному з рішень Федерального Суду США наявне чітке тлумачення словосполучення «для власного використання». Суб'єктами привласнення, згідно з федеральним законодавством США, здебільшого є службові особи чи особи, які мають доступ до чужого майна на законних підставах. Звісно, відповідні спеціальні суб'єкти підлягають більш суворому покаранню, ніж, скажімо, «сторонні» громадяни (якщо привласнення чи розтрату вчиняє, наприклад, працівник банку чи страхової установи – такі дії караються штрафом до 1 млн дол. США та/або позбавленням волі строком до 30 років).

Різновидом шахрайського посягання на власність є одержання майна під хибним приводом. Хибним вважають умисне подання фактів щодо минулих подій чи сьогодення (але не майбутнього), які впливають на помилкове сприйняття чи неправильне розуміння потерпілим ситуації щодо стану речей і предметів. Такі дії можуть бути вчинені усно, письмово чи за допомогою обманної поведінки. Ця форма викрадення позначається різними поняттями, проте її сутність полягає в тому, що особа з наміром обманути потерпілого набуває права на чуже майно шляхом свідомого хибного подання матеріальних фактів [73, с. 152].

Отже, фінансове шахрайство, згідно із законодавством США, може бути таких видів:

– шахрайський обман (зловживання довірою) – навмисне перекручення фактів або використання іншої схеми чи прийому, що вводить в оману, щоб отримати кошти, майно чи інші речі, які мають певну вартість; шахрайство з кредитними картками (з використанням банкоматів) – незаконне використання платіжної картки чи банкомата з шахрайською метою;

– «крадіжка особи» – видавання себе за іншого, виконання ролі вигаданої особи або незаконне привласнення посади для того, щоб увести в оману інших і таким чином отримати особисту користь чи перевагу або змусити іншу особу зазнати певних витрат; шахрайство у сфері банкрутства, тобто шахрайство, учинене фізичними чи юридичними особами (корпораціями), які приховують активи, роблять неправдиві заяви, уводять в оману кредиторів, здійснюють незаконний тиск на подання петицій щодо банкрутства; шахрайство у сфері страхування – шахрайські дії, учинені претендентами на страхування, власниками полісів, позивачами третьої особи чи фахівцями, які надають клієнтам послуги зі страхування;

– комп'ютерне шахрайство – протиправне використання комп'ютера або інших електронних засобів комунікації, його саботаж чи маніпулятивні дії з його файлами, використання підроблених кредитних карток у мережі Інтернет;

– шахрайство проти урядових установ – це шахрайство, учинене у зв'язку з укладанням контрактів з урядом США та створенням федеральних програм, зокрема обман у сфері будівництва житла, у межах реалізації оборонних, сільськогосподарських, освітніх і корпоративних програм (безпосередньо пов'язане з корупцією та службовими злочинами, наприклад хабарництвом);

– шахрайство у сфері обігу цінних паперів, що передбачає їх викрадення шляхом маніпуляцій на ринку, зокрема шляхом використання електронних мереж і систем; ухилення від сплати податків, тобто шахрайство, учинене шляхом надання неправдивих податкових звітів або їх ненадання взагалі.

Порівнявши вітчизняний досвід із зарубіжним, можна констатувати спільну для всіх країн із ринковою економікою фігуру підприємця, який свідомо вдається до ризикованих і сумнівних справ, розраховувати на випадковий успіх. Вони уособлюють собою радикальне крило підприємців, де чітко простежується дух авантюризму.

Таким чином, новітні економічні реалії та виклики часу вимагають принципово нових підходів до забезпечення, з одного боку, належного правового захисту громадян України від нових видів фінансового шахрайства, а з іншого – створення адекватних правових засад для здійснення підприємницької діяльності. Формування сучасної стратегії протидії фінансовим злочинам має ґрунтуватися на результатах наукового осмислення, поглибленого дослідження кількісних та якісних характеристик окремих технологій злочинної діяльності, вивчення їх зв'язків з економічним середовищем, урахування досвіду інших країн та визнаних міжнародних стандартів. Нині актуальним є розроблення цільових загальнодержавних і спеціальних профілактичних заходів, що в комплексі дадуть змогу запобігти можливим багатомільйонним утратам громадян, суб'єктів господарювання та держави.

Глобалізація злочинності вимагає об'єднання країн і постійного розвитку міжнародної співпраці в галузі протидії таким її виявам, що мають транснаціональний характер. Значну увагу й усіляке сприяння державам у сфері інвестиційної діяльності надають ЄС та Рада Європи. Рекомендації цих організацій є головними орієнтирами щодо розроблення країнами-учасницями відповідних внутрішніх стратегій, зокрема щодо спрямування кримінально-правової політики.

3.2. Фактичний стан регулювання систем фінансового контролю на ринку житлового будівництва та шляхи удосконалення у даній сфері

Будівництво характеризується наявністю стійких тіньових відносин та значним поширенням правопорушень. В Україні відсутні офіційні статистичні дані рівня фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері. Фінансове шахрайство в інвестиційно – будівельній сфері має високу латентність, що ускладнює оцінку його реального стану. Географічні закономірності поширення фінансового шахрайства пов'язані з економічним розвитком та обсягами будівництва регіонів України. Найбільше цих злочинів вчиняється у м. Києві, що пояснюється високими темпами забудови столиці, концентрацією бізнес – еліти, більш високою порівняно з іншими регіонами України платоспроможністю місцевих жителів.

Важливість державного регулювання будівельної галузі передусім зумовлена недостатнім обсягом фінансових ресурсів і спричиненою цим потребою фінансового контролю їхніх потоків з метою забезпечення законного, цільового й ефективного їх використання та стабільного розвитку будівництва. Для цього застосовуються контрольні дії, спрямовані на гарантування виконання поставлених завдань. Як на етапі планування, так і в процесі здійснення регулювання органи фінансового контролю повинні мати дані про зміну поведінки об'єктів будівельного комплексу, щоб у разі потреби своєчасно скоригувати пріоритети розвитку будівництва, замінити регулятори, які не здатні ефективно впливати на діяльність будівельних компаній. По закінченні такої роботи необхідно також мати достовірну інформацію, аби правильно оцінити фактично зроблене й досягнуте, виявити недопустимі відхилення від мети й пов'язані з цим негативні

Отже, фінансовий контроль виконує роль «інформатора» у системі державного регулювання будівельного ринку. Однією з проблем організації фінансового контролю в будівництві є те, що через бюджет фінансові ресурси зосереджуються в стратегічно важливих галузях, адже за рівнем

управління в розпорядженні держави знаходяться лише фінансові ресурси бюджетної системи, різних державних централізованих і децентралізованих фондів та фінансових інституцій. Решта фінансових ресурсів перебувають в управлінні підприємницьких структур та населення, тому держава не має реальних важелів впливу на хід соціально-економічних процесів у будівництві. Це означає відсутність головної передумови побудови ефективної системи державного фінансового контролю підприємницької діяльності в будівництві, яка полягає в спроможності органів такого контролю чинити ревізійні дії.

Однак, зважаючи на те, що фінансові ресурси, як грошові нагромадження й доходи, мають забезпечити стабільне зростання будівельних товарів та послуг, держава не може стояти осторонь процесу мобілізації і контролю фінансів. Окрім того, якщо в діяльності приватних підприємств будівельного комплексу на першому місці – комерційна вигода, то для держави головне – національні інтереси.

Підвищення ефективності фінансового контролю є важливою умовою максимального використання заощаджень та розподілу інвестицій на користь житлового будівництва, гармонізації інтересів суб'єктів ринку. Тому існує нагальна потреба в посиленні аналітичних функцій, науково обґрунтованого зміщення пріоритетів, удосконаленні структури та урізноманітненні форм і методів фінансового контролю держави з метою підвищення та зміцнення його інституційної спроможності, функціональної ефективності та результативності.

З метою забезпечення реалізації реформи фінансового сектора, передбаченої «Стратегією сталого розвитку «Україна – 2020», затвердженою Указом Президента України від 12.01.2015 року № 5/2015, існує нагальна потреба у формуванні системної і довершеної системи фінансового контролю на основі завершеності, уніфікації, прозорості, гласності та звітності. Імплементация має системно охопити процес щодо підвищення [67]:

а) інституційного та методологічного потенціалу фінансового контролю держави (повноважень, нормативно – правового забезпечення і контрольного середовища);

б) організаційного потенціалу (систем, процесів, процедур, необхідних для практичної контрольної діяльності);

в) професійного кадрового потенціалу співробітників органів контролю та інформаційно-технічного забезпечення.

З метою практичного виконання зобов'язань української сторони за Угодою про асоціацію Кабінет Міністрів 8 квітня 2015 року схвалив плани імплементації Директиви 2013/34/ЄС про річну фінансову, консолідовану та пов'язану звітність певних типів підприємств. З метою запобігання монополізації ринку, розвитку вільної конкуренції, зменшення його залежності від діяльності системно значущих інститутів регулятивні та контрольні стандарти мають враховувати специфіку малих і середніх компаній (середня ринкова капіталізація яких становить менше 100 млн євро), які складають ринок росту або «молодший ринок» – «SME» (SME growth market) [82].

Здійснюючи диференційований підхід до фінансового контролю на основі принципу «спочатку думай про мале» Стратегії «Європа 2020», а також згідно зі ст. 34 Директиви 2013/34/ЄС від малих підприємств не вимагається проводити аудит своїх фінансових звітів, що, безумовно, сприяє зменшенню їх операційних витрат [82].

Впровадження у національне законодавство України цих положень сприятиме встановленню спрощених вимог до фінансової звітності і зменшенню регуляторного контролю для малих підприємств. Водночас посилюються вимоги щодо розкриття інформації для великих суспільно значущих компаній. У процесі обміну найкращими практиками ЄС у сфері зовнішнього контролю на увагу заслуговує імплементація таких положень Директиви 2014/56/ЄС: активні громадяни можуть надавати нову інформацію, що може допомогти у виявленні та накладанні санкцій за

недотримання правил, включаючи шахрайство, тому доцільним є створення механізмів, здатних надавати прийнятний захист не лише персональних даних, а й від неправомірної помсти [83].

За загальним правилом вищі аудиторські інституції (далі – SAI) не працюють на умовах анонімності або з використанням псевдонімів, але, коли чинне законодавство не забезпечує повного захисту інформаторів, вони можуть спробувати співпрацювати з ними на умовах анонімності. Сучасні технології створюють таку можливість, коли особа дистанційно повідомляє про факти корупції, а система автоматично стирає цифровий слід. Окрім того, органи контролю мають пильно стежити за повідомленнями засобів масової інформації, де можуть міститися відповідні сигнали щодо можливих фінансових порушень, оскільки така інформація може надалі стати предметом професійного дослідження.

Зазначимо, що у вітчизняній практиці діяльність численних контролюючих органів залишається некоординованою належним чином, унаслідок чого відбувається дублювання їх функцій, залишається високим, а часом і надмірним, «контрольне» навантаження на підконтрольні суб'єкти» [80, с. 17].

У зв'язку з вищезначеним слід констатувати функціонування не системи фінансового контролю держави, а конгломерату розрізаних ланцюгів фінансового контролю [3, с. 10], які здійснюють одноманітні та недостатньо обґрунтовані дії щодо контролю фінансових установ, які використовують фінансово – кредитні механізми інвестування та фінансування житлового будівництва, тому важливого значення набуває удосконалення організаційної структури на основі створення єдиних:

- а) інформаційно-аналітичної системи;
- б) бази даних щодо фінансових порушень;
- в) системи підготовки кадрів та підвищення їхньої кваліфікації;
- г) стандартів і процедур діяльності.

За умови зосередження наглядових і регуляторних функцій у одних і тих же посадових осіб, оскільки фінансовий контроль вбудований у систему регулювання, домінуванні підзаконного нормативного регулювання контрольної діяльності щодо фінансових інститутів доцільним є передача функцій щодо прийняття нормативно – правових актів Міністерству фінансів, що дозволить ефективно розподілити повноваження, вирішити проблему поєднання в межах одного органу контролю правовстановлюючих і правозастосовних функцій, підвищити ефективність і якість регулювання й контролю, створити перешкоди для зловживань та додаткові гарантії забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб, кошти яких залучені у процес інвестування та фінансування житлового будівництва.

Підлягають негайному перегляду організаційні підходи до проведення ревізії, доцільним є заміна принципу плановості у її проведенні на принцип «раптовості» за власною ініціативою органу фінансового контролю на основі проведеного інформаційно – аналітичного аналізу шляхом:

а) формування детального інформаційного каталогу ризикових фінансових інструментів та операцій з їх чітким розподілом відповідно до законодавчо визначених фінансово – кредитних механізмів;

б) розробки методик проведення ревізій за видами інвестування, де у форматі «дорожньої карти» окреслено практичні контрольні дії.

З метою подолання суттєвих недоліків доцільно здійснити оптимізацію функцій і повноважень органів державного фінансового контролю галузевої компетенції у складі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, а саме відділу практичного застосування законодавства з питань розвитку житлового будівництва Департаменту державних програм та розвитку житлового будівництва та сектора контролю, підпорядкованого заступнику міністра – керівнику апарату. Відсутність оперативного усунення виявлених порушень і належного реагування на відповідні інформації та вимоги, незабезпечення невідворотного покарання порушників фінансової дисципліни, що нівелює

контрольну роботу, суттєво знижує її результативність. «Практика свідчить, що за відсутності у контрольних органів права прямого звернення до суду відшкодовується лише незначна частина виявлених збитків (10 – 20 % від загальної суми розкритих порушень)» [2, с. 4].

У цей час відсутня єдина концепція попередження злочинності в будівельній сфері. Попередження злочинності в будівельній сфері повинно здійснюватися за декількома напрямками, що зумовлено різною природою її детермінантів. Базою попередження фінансового шахрайства в інвестиційно – будівельній сфері є соціальні основи, кримінально – правові заходи, віктимологічна профілактика. Цей перелік заходів не є вичерпним та не охоплює усі напрями попередження фінансового шахрайства. Пріоритет повинен надаватися заходам непрямого впливу, спрямованим на оптимізацію функціонування соціальних інститутів, створення сприятливих умов для ведення бізнесу, розвитку будівництва та покращення інвестиційного клімату.

Віктимологічна профілактика фінансового шахрайства в інвестиційно – будівельній сфері повинна мати комплексний характер та включати: інформаційний напрям; науково – аналітичний напрям; створення реальних умов та механізмів відшкодування збитків потерпілим від злочинів особам; заходи соціальної та психологічної підтримки потерпілих осіб; правову допомогу під час розслідування кримінального (кримінальних) провадження та інші.

Виходячи з вищезначеного, з метою імплементації міжнародних стандартів об'єктивно постає питання щодо наділення органів державного фінансового контролю правом представляти інтереси держави у цивільному та арбітражному судочинстві. Зауважимо, що Регламентом ЄС № 596/2014 «Про ринкові зловживання» передбачено надання органам контролю широкого кола повноважень, у тому числі можливість: входити у приміщення з метою вилучення документів і даних у будь – якій формі;

вимагати надання записів телефонних розмов, електронного зв'язку, трафіка даних тощо [85].

Тому доцільним є надання більш широких повноважень вітчизняним органам контролю, оскільки згідно з MIFID – 2 Європейське управління з цінних паперів і ринків (ESMA) може вимагати припинення діяльності інвестиційної фірми, що порушує відповідні норми, заморожувати або конфіскувати активи порушників, а також вимагати призупинення використання певного фінансового інструменту за умови існування ризиків нанесення збитків інвесторам.

Так, Регламентом ЄС № 596/2014/ передбачено мінімальний перелік відповідальності за ринкові зловживання, а саме: адміністративний штраф у розмірі трикратної величини вигоди, отриманої правопорушником, причому стосовно фізичних осіб максимальний розмір штрафу має становити не менш ніж 5 млн євро за маніпулювання ринком, а для юридичних осіб, відповідно, 15 млн євро, або 15 % річного обігу, оскільки негативні наслідки ринкових зловживань мають перевищувати потенційну вигоду правопорушників [2].

Ст. 7 Директиви 2014/57/ЄС передбачено введення кримінальної відповідальності, причому максимальний термін позбавлення волі за маніпулювання ринком повинен становити чотири роки. Юридичні особи можуть бути притягнуті до відповідальності за умови відсутності необхідного рівня контролю за діяльністю підлеглих, до мір відповідальності слід віднести тимчасову або постійну дискваліфікацію, поміщення під судовий нагляд, ліквідацію інвестиційної компанії, втрату права на пільги тощо [84].

Окрім того, важливою є побудова такої системи публічного контролю, яка ґрунтується на державній політиці підтримки самоорганізаційних складових громадянського суспільства, запровадженні спеціальних інститутів громадського регулювання, що зумовлено загальною тенденцією ослаблення державного втручання, розвитком соціального партнерства, в основі якого лежить ідея «сприйняття державним апаратом таких методів і

прийомів контролю, які раніше були успішно випробувані в приватному секторі, а також підвищення вимог до демократичності управління» [66, с. 8].

Зміщення в ринкових умовах центру уваги із норм, що засновані на забороні, на норми надання гарантованих державою можливостей забезпечення суб'єктам господарювання взаємності своїх прав і відповідальності, спричинює зміну форм і методів контролю. Так, упровадження «м'якої» координації передбачає наведення на мету й корекцію напрямку дій, а не прямі вказівки і здійснення жорсткого контролю, прагнення шляхом переконання змінити фінансову поведінку в бажаному напрямку за допомогою таких інструментів, як стратегії, рекомендації експертів, матеріальне стимулювання у вигляді субсидій і санкцій, домінування пріоритету принципу «професійного фактору». Адже системною проблемою процесу інвестування та фінансування житлового будівництва є криза довіри, яка зумовлена розрізненістю та неузгодженістю дій щодо використання законодавчо визначених ФКМ, відхилення від правил ділової етики з боку суб'єктів ринку. Діяльність самоврядних будівельних організацій (далі – СБО) сприяє встановленню контролю за виконанням антикорупційних програм, розвитку громадського нагляду за діяльністю посадових осіб, удосконалює систему моніторингу та нагляду, дає змогу за умов обмежених бюджетних ресурсів зменшити витрати на проведення контрольних заходів у житловому будівництві [23, с. 32].

Здійснюючи контрольні заходи щодо дотримання етичних норм і правил поведінки у взаєминах з інвесторами, ділової та професійної етики, СБО здатні формувати нову підприємницьку культуру у сфері будівельного бізнесу [68, с. 32]

Оскільки пріоритетна оцінка фактору часу визначає ділову філософію та мислення суб'єктів ринку, контроль з боку СБО сприяє досягненню таких термінів будівництва, які значно перевищують аналогічні вітчизняні дані. Важливого значення набуває вирішення проблеми забезпечення органів фінансового контролю висококваліфікованими кадрами, в тому числі

розробка нормативних підстав для здійснення належного контролю їх кваліфікації. Так, на виконання п. 4 ч. I «Заходи політики структурних реформ» додатка I до Меморандуму про взаєморозуміння між Україною та ЄС наказом Державної фінансової інспекції від 29.08.2014 № 293 затверджено Стратегію підготовки персоналу для забезпечення потреб органів державної влади України у сфері внутрішнього контролю та аудиту на 2014 – 2017 роки, якою передбачено здійснення підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації державних внутрішніх аудиторів центрального та місцевих рівнів із метою підвищення рівня розуміння сутності внутрішнього контролю і внутрішнього аудиту.

В рамках реалізації Стратегії має бути розроблена навчальна методологія, організовано та проведено низку системних заходів, у тому числі запровадження системи дистанційного оцінювання фахового рівня внутрішніх аудиторів. Видається корисним залучення експертів міжнародних організацій фінансового контролю, створення системи професійних консультацій іноземними спеціалістами або партнерами по твіннінгу на основі співробітництва з академічними установами за наявності структурованих інтегрованих доступних програм. Аудитори, які сертифіковані на міжнародному рівні як посередники з упровадження системи стандартів ISSAI, мають імплементувати ці стандарти на власному практичному рівні, використовуючи не лише SWOT-аналіз (технологію розробки стратегії), а й такі глобальні напрацювання програми IDI, як, зокрема, оцінювання власних потреб за допомогою iCATs (Complaint Assessment Tools – інструментарій для оцінки відповідності стандартам ISSAI) [65].

Безумовно, необхідно організувати системи безперервного навчання й тренінгу (у середньому не менше 55 годин на рік) з метою вдосконалення відповідних компетентностей щодо виявлення ознак ризикових операцій, шахрайства, нецільового використання коштів тощо. З метою приведення у відповідність до ст. 10 Директиви 2014/56/ЄС вимог щодо проходження

стажування для отримання кандидатом сертифіката аудитора доцільним є затвердження відповідних правил, згідно з якими особа має пройти практичне навчання тривалістю не менше трьох років у сфері аудиту річної та консолідованої звітності.

Доцільним є забезпечення проведення інспекції фінансових установ, які використовують фінансово-кредитні механізми, лише компетентними особами, а саме фаховими спеціалістами, які мають досвід роботи не менше 5 років та здійснили не менше 10 перевірок. Забезпечити функціональну та організаційну незалежність суб'єктів контролю, а розширення повноважень державних фінансових інспекторів, надання певної свободи здійснення контрольних дій пов'язувати виключно з їх професійними та діловими якостями. При цьому форми і методи такого контролю нормативно не регламентувати, а надавати можливість обирати самостійно відповідно до наявної нормативно – правової бази, причому діяльність посадових осіб не оцінювати, а виключне значення під час визначення повноважень надавати їх репутації.

З метою удосконалення методів, спрямованих на припинення шахрайства і корупції, окрім організації та проведення навчальних заходів (навчань, семінарів, конференцій, круглих столів), передбачити здійснення навчальних візитів до Європейського бюро з питань боротьби з шахрайством (OLAF). Принциповим є створення сучасної науково – дослідної та навчальної бази за міжнародними зразками. Зауважимо, що навчання має базуватися на збалансованій комбінації практики й теорії, вивченні практичних інструментів фінансового контролю за умови відповідної мотивації: воно повинно сприяти кар'єрному й особистісному професійному зростанню фахівців. Участь у навчальних тренінгах повинна мотивуватися гарантією просування по службі та системою заохочень. Безумовно, принциповим є удосконалення наявної системи оплати праці державних службовців, які безпосередньо здійснюють контрольні повноваження, й

ув'язування її змінної частини з професійно – кваліфікаційним зростанням і результативністю проведених контрольних заходів.

Зауважимо, що до професійних якостей спеціалістів органів фінансового контролю слід віднести:

а) незалежність, оскільки вони не залежать від осіб, діяльність яких вони перевіряють, і захищені від зовнішнього впливу;

б) об'єктивність та неупередженість, оскільки вони уникають конфлікту інтересів, відповідно, не отримують винагороди від третіх осіб;

в) конфіденційність, бо обачні у використанні й захисті інформації, отриманої під час виконання службових обов'язків;

г) компетентність, оскільки беруть участь тільки у тих контрольних заходах, для яких мають достатні професійні знання, навички й досвід.

Доцільним є поєднання в діяльності органів фінансового контролю держави незалежності суб'єктів контролю, принциповості та чесності їх співробітників та дотримання толерантних доброзичливих стосунків із компаніями, які підлягають перевірці. Безперечно, власна зацікавленість, захист власних інтересів, знайомства, залякування є передумовами виникнення корупційних дій. Тому принциповим є підвищення ефективності контрольних заходів шляхом удосконалення методики виявлення корупційних ризиків, керуючись відповідними нормами кодексу етики, зважаючи на широку та негайну внутрішню дисемінацію чутливої інформації з метою мінімізації ризиків «недобровільних компромісів» [23, с. 37].

В органах фінансового контролю має бути досягнутим оптимальне співвідношення керівників та співробітників відповідно до міжнародних стандартів, а штати укомплектовано спеціалістами вищої кваліфікації. За умови існування ситуації, коли правовий статус суб'єкта, що контролюється, є неоднозначним, практикувати особисте здійснення контрольних дій вищими посадовими особами контрольних органів. У перспективі можливим є проведення зовнішнього оцінювання діяльності вітчизняних органів контролю авторитетною у світі вищою аудиторською інституцією іншої

країни (наприклад, Аудиторським офісом Великої Британії, Швеції чи Німеччини), як це мало місце в Польщі та країнах Балтії.

Актуальним є впровадження електронного документообігу документації (Team – Mate або ін.) для архівування і збереження документації, нагляду, планування ресурсів та обліку трудовитрат і робочого часу. Не можна не погодитися з пропозиціями щодо більш конкретного формулювання обов'язків та відповідальності вищого управлінського персоналу клієнта щодо надання відповідей на запити та повідомлення аудитора, що створить правову основу для подальшого вдосконалення інформаційної взаємодії в аудиторському процесі в новому Законі України «Про аудиторську діяльність» [22, с. 36].

Має знайти гідне місце застосування програмного забезпечення IDEA або ACL для аналізу фінансових показників, важливим є «аналіз змісту, умов та наслідків управлінських рішень, вибір ключових моментів (контрольних точок)» [43, с. 247].

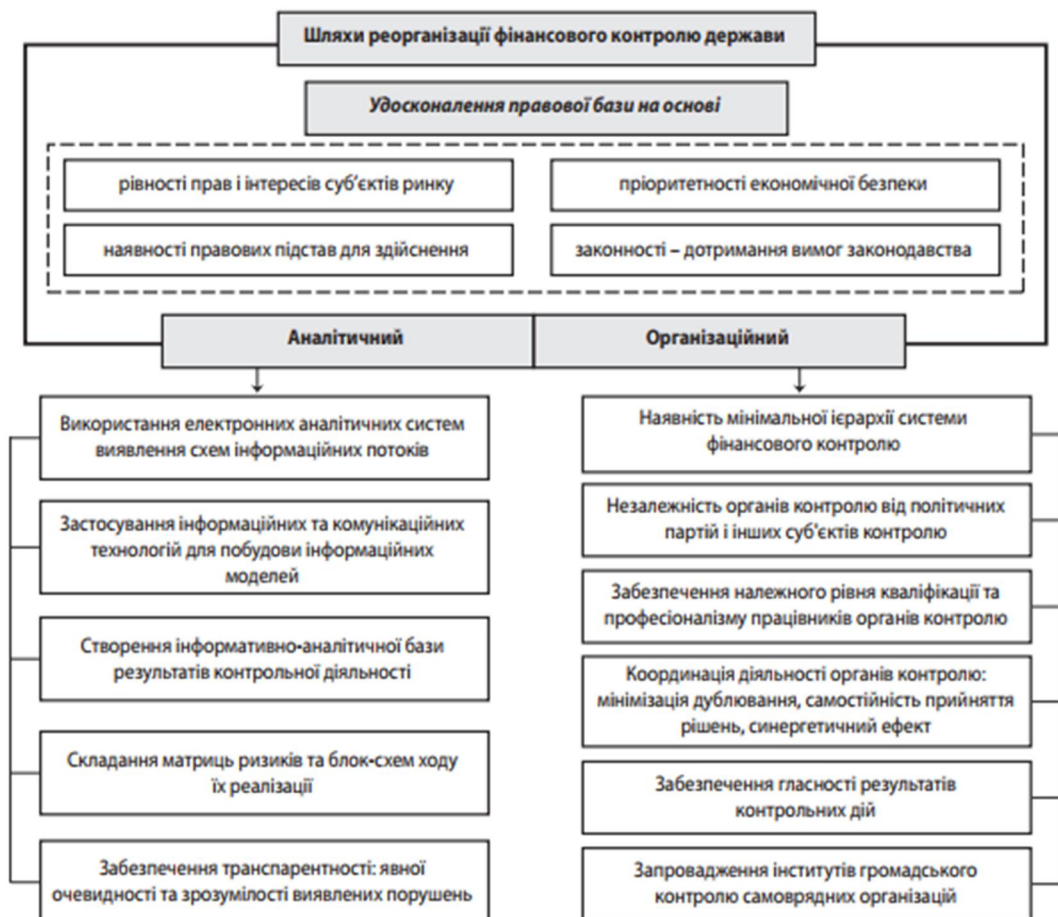


Рис. 3.3. Шляхи реорганізації фінансового контролю держави [67]

Якісне ІТ – забезпечення створить умови для підвищення ефективності роботи органів фінансового контролю держави. Виходячи з пріоритету державної політики України щодо вступу до ЄС, у контексті реформи системи державного управління доцільною є адаптація системи фінансового контролю держави до європейських вимог. На основі проведеного аналізу доходимо висновку щодо першочерговості змін принципів її організації і наближення до європейських тлумачень згідно з вимогами глави 28 «Фінансовий контроль» документа «Acquis communautaire» та дотримання положень Лімської декларації керівних принципів із контролю.

Таким чином, розробки автора полягають у виявленні системних проблем вітчизняної практики фінансового контролю держави, формуванні пропозицій щодо використання у практичній діяльності європейського досвіду інформаційних технологій і фінансового менеджменту з метою створення передумов для скорочення термінів проведення та кількості контрольних дій, зниження підозрілих трансакцій, мінімізації можливості здійснення предикативних злочинів, незаконних фінансових операцій, шахрайства, відмивання грошей, створення фінансових пірамід та забезпечення цільового використання залучених коштів, виявлення економічних резервів, зміщення акцентів із питання «хто винен» на більш конструктивне – «що робити».

ВИСНОВКИ

За результатами нашого дослідження ми дійшли таких висновків:

1. 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 маскування 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.

Аналізуючи способи вчинення шахрайства при фінансуванні будівництва житла зазначимо, що не дивлячись на індивідуальні особливості механізму кожного окремо взятого злочину, в цілому можна виокремити дві типові групи шахрайств. Перша група – 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. Друга група – це шахрайства, при яких реально ведеться будівництво обіцяного об'єкту нерухомості, закінчення якого однак є неможливим через частково нецільове використання грошових коштів залучених на фінансування будівництва або взяття на себе забудовником зобов'язань, які він завідомо не міг виконати.

2. 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. 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.

3. Розглянувши типові схеми шахрайства, доцільно визначити причини його виникнення у сфері інвестування будівництва житла. Так, основними причинами виникнення такого роду шахрайств у сфері інвестування будівництва житла є наступні:

1) відсутність заборони на залучення грошових коштів від двох чи більше інвесторів на будівництво одного й того ж самого об'єкта інвестування;

2) недосконалість механізму контролю інвесторів за реальним станом реалізації проекту будівництва житла;

3) наявність поширеної практики використання забудовниками пірамідальної системи залучення грошових коштів від інвесторів, яка передбачає виділення коштів, залучених від одних об'єктів будівництва до інших;

4) низький рівень правової культури та культури інвестування у будівництво багатоквартирного будинку, адже при укладанні договорів інвестування у більшості випадків громадяни не користуються допомогою фахівців у цій галузі;

5) відсутність реального механізму захисту інвесторів від злочинних дій керівництва будівельної організації через високий рівень корупції в судах.

4. 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 високодохідних 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.

На високий рівень латентності шахрайств у сфері страхування впливають об'єктивні чинники, передусім: загальна криміналізація окремих об'єктів страхового бізнесу, зокрема автомобільного ринку; недбалість або особиста зацікавленість представників страхових компаній; відсутність належної взаємодії страховиків між собою та з правоохоронними органами; намагання страховиків, які виявили ознаки шахрайства, вирішити питання в позасудовому порядку, не звертаючись до правоохоронних органів; доступність умов страхування та легкість одержання страхової виплати; неефективна робота правоохоронних органів.

5. Для того, щоб фінансовий контроль сприяв системному вдосконаленню фінансової діяльності підприємств будівельного комплексу України, необхідно:

- гармонізувати систему фінансового контролю та аудиту за допомогою єдиних організаційних підходів, які ґрунтуються на вимогах ЄС до управління державними фінансами, що містяться в базових документах Міжнародної організації вищих органів контролю державних фінансів (INTOSAI). На сьогодні система державного внутрішнього фінансового контролю в Україні лише частково враховує основні принципи систем такого контролю у країнах ЄС;

- впроваджувати внутрішній фінансовий контроль як інструмент управління будівельними організаціями, що дає змогу перевірити стан виконання завдань, гарантувати: досягнення поставлених цілей; достовірність звітності; належний захист фінансових активів від втрат, а також надання можливості викладати управлінське судження та виявляти ініціативу з метою підвищення ефективності та результативності діяльності,

зниження витрат. На нашу думку, внутрішній аудитор повинен бути незалежним у власних діях щодо проведення аудиту;

– державний фінансовий аудит підприємств будівельного комплексу повинен здійснюватися з метою оцінки ефективності й законності використання грошових коштів та майна, правильності ведення бухгалтерського обліку, набуття кращого досвіду фінансової діяльності інших будівельних підприємств. Завданням фінансового аудиту є підготовка обґрунтованих пропозицій для підвищення ефективності управління фінансово-господарською діяльністю будівельних фірм, усунення наявних порушень, проблем і недоліків та запобігання їм у подальшому. Основою внутрішнього контролю є відповідальність керівника за управління з урахуванням принципів законності, економічності, ефективності, результативності та прозорості.

6. Сьогодні системи задоволення житлових потреб України зіштовхнулося із проблемою ескалації трудомісткості заснування нових житлово-будівельних кооперативів в умовах сучасної фінансово – економічної кризи. Останнім часом створюються молодіжні кооперативи переважно у випадку отримання ними пільгового державного кредитування на будівництво.

Однак, навіть житлово – будівельні кооперативи, засновані відповідно чинного законодавства, не повністю відповідають сучасним міжнародно-правовим вимогам. Основними причинами зазначеного регресу можна констатувати проблемне кредитування (практично у всіх країнах існує підтримка діяльності житлових кооперативів на рівні державного чи місцевих бюджетів) та суттєві недоліки житлового кооперативного законодавства, що вказують на його недосконалість.

7. Подальші наші дослідження будуть спрямовані на виявлення шляхів перетворення фінансового контролю держави в основу системи прийняття фінансових рішень, управління фінансовими ризиками з метою

збалансованості фінансово – кредитних відносин на ринку житлового будівництва.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. 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.
2. Александрович О. О. Особливості організації та функціонування систем державного фінансового контролю: світовий досвід / О. О. Александрович // Теорія та практика державного управління. – 2014. – Вип. 4 (47). – С. 1–8
3. Ангеліна І. А. Проблеми і перспективи формування єдиної системи державного фінансового контролю в Україні / І. А. Ангеліна // Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. – 2014. – № 2. – С. 10–13.
4. Вавриш А. В. Класифікація потерпілих від злочинів проти власності у сфері будівництва / А. В. Вавриш // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ . - 2017. - № 1. - С. 215-225.
5. Вавриш А. В. Криміногенна ситуація та заходи запобігання злочинам на ринку будівництва житла / А. В. Вавриш // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. - 2015. - № 4. - С. 45-59.
6. Виноградова З.И. Стратегический менеджмент. Матрица модулей, «дерево» целей / З.И. Виноградова, В.Е. Щербакова. – М.: Фонд «Мир», Академический Проект, 2004. – 304 с.
7. Господарський кодекс України / Міністерство юстиції України. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 252 с.
8. Доклад Комитета по законодательству Сената США и Комитета Палаты представителей США Государственного департамента в соответствии с разделами 116(е) и 502(в). – Россия, Вашингтон, 1998. – С. 42–43.
9. Дементьева Е. Е. Экономическая преступность и борьба с ней в странах с развитой рыночной экономикой (на материалах США и Германии)

/ Е. Е. Дементьева // Актуальные вопросы борьбы с преступностью в России и за рубежом. – М., 1992. – С. 18–22.

10. Дудоров О. Законодавство Греції про податки та відповідальність за податкові правопорушення / О. Дудоров // Підприємництво, господарство і право. – 2001. – № 3. – С. 81–84; № 4. – С. 77–82.

11. Затуманений ринок житла або інвестиції для чужої кишені // Юридичний вісник України. – 2009. – № 1–2. – С. 12.

12. Інформаційний сайт «Економічна правда» «У 2016 році в Україні стало на 23 банки менше [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.epravda.com.ua/news/2017/01/29/619143/>

13. Інформаційний сайт Лун. Уа «Статистика ринку нерухомості у Києві та Київській області [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://novostroyki.lun.ua/uk/>

14. 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

15. Качка Т. Боротьба з відмиванням грошей: комплексний порівняльно-правовий аналіз відповідності законодавства України acquis Європейського Союзу у сфері боротьби та запобігання легалізації доходів, отриманих злочинним шляхом / Т. Качка. – Київ, 2004. – С. 220–226.

16. Князєв С. В. Характеристика злочинів, що вчинюються на ринку нерухомості в процесі забудови житла / С. В. Князєв // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. - 2013. - № 4. - С. 110-117.

17. Князєв С. В. Виявлення та перевірка оперативної інформації при протидії злочинам, що вчиняються на ринку житла / С. В. Князєв // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2014. - № 1. - С. 22-26

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

19. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13 квіт. 2012 р. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
20. Крылова Н. Е. Основные черты нового Уголовного кодекса Франции / Н. Е. Крылова. – М. : Спарк, 1996. – 123 с.
21. Матвійчук А. В. Контрольні провадження у галузі будівництва : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07 / Матвійчук Анатолій Васильович. – Харків, 2010. – 215 с.
22. Мултанівська Т. В. Організація інформаційної взаємодії в аудиторському процесі / Т. В. Мултанівська, Т. С. Воїнова // Економіка розвитку. – 2015. – № 2 (74). – 2015. – С. 30–38
23. Невідомий В. І. Аудиторський рубікон / В. І. Невідомий // Громадська думка про правотворення. – 2015. – № 5. – С. 28–37
24. Основы оперативно-розыскной деятельности : учебник / Под. ред. В. В. Рушайло. – [изд. 2-е, испр. и доп.]. – СПб. : Изд-во “Лань”, 2000. – 720 с.
25. Остапенко В. М. Фінансово-правові засади режиму іноземного інвестування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / В. М. Остапенко. – Дніпропетровськ, 2015. – 20 с.
26. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 року № 584 «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/584"2001"%D0%BF](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/584)
27. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 року № 967 « Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013 – 2017 роки» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967"2012"%D0%BF](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/967)

28. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2015 рік» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2015, № 5, ст.37 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80"19](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/80)

29. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2016 рік» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2016, № 5, ст.54 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/928"19](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/928)

30. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика часткової компенсації іпотечних кредитів [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://www.molod"kredit.gov.ua/cms/chastkova"kompensaciya/statistika"e.html](http://www.molod)

31. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 04 червня 2003 року №853 «Часткова компенсація відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/853"2003"%D0%BF](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/853)

32. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року № 1249 р. «Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1249"2009"%D0%BF](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1249)

33. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика про введення будинків в експлуатацію в рамках виконання програми будівництва доступного житла на 2010"2017 рр. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://www.molod"kredit.gov.ua/cms/dostupne"jitlo/statistika"g.html](http://www.molod)

34. Офіційний сайт Верховної Ради України / Постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 року № 343 «Про затвердження

Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/343"2012"%D0%BF](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/343%2012%D0%BF)

35. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву / Статистика угод та фінансування програми [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://www.molodkredit.gov.ua/cms/zdeshevlennya" ipoteki/statistika"zi.html](http://www.molodkredit.gov.ua/cms/zdeshevlennya)

36. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про внесення змін до статті 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» щодо реалізації державних житлових програм // Затверджений Верховною Радою України від 16.03.2017 № 1954"VIII [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1954"viii](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1954)

37. Офіційний сайт Верховної Ради України / Закон України «Про Державний бюджет України на 2017 рік»// Відомості Верховної Ради (ВВР), 2017, № 3, ст.31 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: [http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1801"viii](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1801)

38. Офіційний сайт Міністерства фінансів України «Средняя заработная плата в Украине» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://index.minfin.com.ua/index/average/>

39. Офіційний сайт Міністерства фінансів України «Прожиточный минимум» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://index.minfin.com.ua/index/wage/>

40. Офіційний сайт Національного банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=124086; 18. Офіційний сайт Національного банку України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=23487024&cat_id=57896

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

42. 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.

43. Пантелеев В. П. Методологічні засади внутрішньогосподарського контролю / В. П. Пантелеев // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 4 (82). – С. 243–249

44. 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

45. Поляковский Г. А. Жилищная экономика / Г. А. Поляковский ; пер. с англ. – М. : Дело, 1996. – 224 с

46. 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.

47. 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.

48. Примерный уголовный кодекс США. Офиц. проект ин-та америк. права / пер. с англ. А. С. Никифорова ; под ред. Б. С. Никифорова. – М., 1989. – 304 с

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

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

51. 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.

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

53. 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>.

54. 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.

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

56. 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.

57. 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.

58. 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.

59. 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.

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

61. Рущенко І. П. Соціологія злочинності : монографія / І. П. Рущенко. – Харків, 2001. – 370 с

62. Савченко А. В. Злочини у сфері господарської діяльності за кримінальним законодавством України та США: порівняльний аналіз / А. В. Савченко // Актуальні проблеми юридичних наук у дослідженнях учених : дод. до журн. «Міліція України». – 2005. – № 40. – С. 16–20.

63. 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.

64. Слесарук С. Небезпечні зв'язки / С. Слесарук // Контракти. – 2008. – № 35 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakladka.org.ua/page-1116.html>.

65. Стратегія підготовки персоналу для забезпечення потреб органів державної влади України у сфері внутрішнього контролю та аудиту на 2014–2017 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dkrs.gov.ua>.

66. Стрежнева М. В. Управление экономикой в Европейском союзе: институциональные и политические аспекты / М. В. Стрежнева, И. Л. Прохоренко. – М. : ИМЭМО РАН, 2013. – 155 с.

67. Суркова Ю. О. Самоврядні організації як модель державно-суспільного партнерства на будівельному ринку України / Ю. О. Суркова //

Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. – 2009. – № 1. – С. 25–36.

68. Суркова Ю. О. Європейські стандарти фінансового контролю на ринку житлового будівництва

69. 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.

70. Уголовный кодекс Федеративной Республики Германии / [науч. ред. Д. А. Шестаков]. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2003. – 524 с.

71. Уголовный кодекс Голландии / [науч. ред. Б. В. Волженкин]. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002. – 510 с.

72. Уголовный кодекс Австрии / [науч. ред. С. В. Милуков]. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2004. – 352 с.

73. Уголовное право зарубежных государств. Особенная часть : учеб. пособие / [под ред. И. Д. Козочкина]. – М. : Ин-т междунар. права и экономики, 2004. – 300 с.

74. 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.

75. Черней В. В. Теоретичні та практичні засади запобігання злочинам у сфері діяльності небанківських фінансових установ в Україні : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Черней Володимир Васильович. – Київ, 2014. – 523 с.

76. Чернявський С. С. Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла : навч.-практ. посіб. / С. С. Чернявський, А. В. Микитчик ; МОН України, КНУВС. – Київ : Хай-Тек Прес, 2009. – 167 с.

77. Чернявський С. С. Зв'язок елементів криміналістичної характеристики шахрайств у сфері обігу житла / С. С. Чернявський, І. М. Попова // Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ. – 2010. – № 5. – С. 147–156.

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

79. Шевчук О. А. Правове забезпечення державного фінансового контролю / О. А. Шевчук // Економіка розвитку. – 2013. – № 2 (66). – С. 15–20

80. Шевчук О. А. Ідентифікація сутності державного фінансового контролю / О. А. Шевчук // Економіка розвитку. – 2013. – № 1 (65). – С. 27–33.

81. Шлафман Н.Л. Механізми регулювання розвитку підприємницького сектору. – Херсон : ХНТУ, ІПРЕЕД НАН України, 2010. – 284 с.

82. Directive 2013/34/EU of the European Parliament and of the Council of 26 June 2013 on the annual financial statements, consolidated financial statements and related reports of certain types of undertakings, amending [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0090&from=EN>.

83. Directive 2014/56/EU of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 amending Directive 2006/43/EC on statutory audits of annual accounts and consolidated accounts [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32014L0056>

84. Directive 2014/57/EU of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on criminal sanctions for market abuse (market abuse directive) // Official Journal. – L 173. – 12/06/2014. – P. 0179–0189

85. Regulation (EU) No 596/2014 of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on market abuse (market abuse regulation) and repealing Directive 2003/6/EC of the European Parliament and of the Council and Commission Directives 2003/124/EC, 2003/125/EC and 2004/72/EC // Official Journal. – L 173. – 12/06/2014. – P. 0001–0061.

86. The American Heritage Dictionary of the English Language: Fourth Edition. – 2000 // Copyright © 2000 by Houghton Mifflin Company