

**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«МІЖРЕГІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ»**

*Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису*

УРЛАПОВА ОЛЕСЯ ЯРОСЛАВІВНА

УДК 343.98:343.7:004

**ДИСЕРТАЦІЯ
МЕТОДИКА РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОГО
ПРАВOPOPУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО
ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ
ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ**

081 – Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ **О.Я. УРЛАПОВА**

Науковий керівник **ПИНЯГА Руслан Орестович,**
кандидат юридичних наук

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Урланова О.Я. Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій.

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». Навчально-науковий інститут права та безпеки ім. Володимира Великого Приватного акціонерного товариства «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом», Київ, 2026.

У **розділі 1** обґрунтовується необхідність формування в системі криміналістичної науки самостійного напрямку – методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (ІТТ). Актуальність дослідження зумовлена інтенсивною цифровою трансформацією суспільства, що суттєво змінює механізм злочинної діяльності, характер доказової інформації та умови здійснення досудового розслідування. На основі узагальнення слідчої практики визначено ключові проблеми розслідування цієї категорії кримінальних правопорушень: мінімізація традиційних матеріальних та ідеальних слідів у зв'язку з дистанційним способом вчинення злочину й електронним документообігом; складність встановлення та викриття учасників шахрайських схем через використання технологій анонімізації та ІР-телефонії; проблемність визначення місця закінчення злочину; значний обсяг документації та множинність джерел доказової інформації; необхідність активного залучення спеціальних знань у сфері ІТ і цифрової криміналістики. Сформульовано предмет відповідної методики як типізовану систему науково обґрунтованих рекомендацій щодо організації та здійснення розслідування і запобігання кримінальному правопорушенню у сфері нерухомості, побудовану на пізнанні

закономірностей злочинної діяльності та процесів збирання й використання криміналістично значущої інформації. Обґрунтовано принцип синергії як концептуальну основу її формування, що передбачає інтеграцію положень кримінального, цивільного та інформаційного права з урахуванням особливостей цифрового середовища. Визначено місце запропонованої методики у системі криміналістики як типової, що слугує підґрунтям для розроблення приватних видових і укрупнених методик. Змодельовано її вплив на розвиток криміналістичних учень про класифікацію злочинів, механізм злочину, особу правопорушника, криміналістичну ситуалогію та подолання протидії розслідуванню. Проведено порівняльно-правовий аналіз зарубіжного законодавства, за результатами якого виокремлено основні моделі кримінально-правової реакції на посягання у сфері нерухомості та встановлено, що український підхід загалом відповідає світовим тенденціям. Зроблено висновок про доцільність урахування зарубіжного досвіду при подальшому вдосконаленні національного законодавства і розвитку криміналістичної методики.

У **розділі 2** досліджується криміналістична характеристика кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (ІТТ), як інформаційна модель відповідної категорії злочинів із динамічним змістом, зумовленим цифровою трансформацією суспільства. Обґрунтовано, що формування системи її елементів базується на узагальненні слідчої практики та класифікації злочинів за критеріями, пов'язаними зі специфікою об'єктів нерухомості, процедурами їх обігу та способами реалізації шахрайських дій. Наголошено, що характеристика типових слідів можлива переважно на рівні приватних видових методик, оскільки їх прояв детермінується особливостями механізму конкретного виду кримінального правопорушення. Розкрито взаємозв'язок елементів криміналістичної характеристики та особливостей пізнавальної діяльності слідчого, що дозволяє пояснити типові помилки у практиці розслідування,

пов'язані з неправильною інтерпретацією структурних компонентів і їх внутрішньосистемних зв'язків. Визначено специфіку ситуації вчинення злочинів: вплив жорсткого нормативного регулювання переходу й реєстрації прав на нерухомість на закономірності слідоутворення; залежність способу шахрайства від виду операції (купівля-продаж, оренда, дарування, спадкування тощо); зумовленість вибору злочинної моделі видом житлового приміщення та характером речових прав. Встановлено наявність стійкого зв'язку між сферою діяльності у сфері нерухомості, предметом посягання та кримінальним інтересом шахраїв. Узагальнено та класифіковано способи шахрайства за різними підставами. Розкрито комунікативну природу обману і зловживання довірою, зокрема охарактеризовано механізм «фішингу» як поєднання комунікативної та телекомунікаційної складових і окреслено типові етапи його реалізації та відображення слідів. Здійснено типізацію потерпілих, серед яких переважають особи віком 45-55 років – власники об'єктів нерухомості, соціально активні та обізнані з цифровими технологіями, що обумовлює специфіку їх віктимної поведінки. Також класифіковано осіб, які вчиняють кримінальне правопорушення у складі групи, залежно від виконуваних ролей у злочинній діяльності.

У **розділі 3** досліджено сучасні організаційні та тактичні особливості розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (ІТТ). Сформульовано поняття «шахрайський call-центр» як специфічної форми організації злочинної діяльності, визначено його характерні ознаки: дистанційність функціонування, короткотривалість перебування в одній локації, використання широкого спектра ІТТ, структурованість і мережевий характер, анонімність та багатонаціональність учасників, застосування психологічного впливу й комбінування злочинних цілей. Проаналізовано феномен дропперства як стійкого кримінального явища останнього десятиліття та обґрунтовано

доцільність його розгляду в межах теорії подолання протидії розслідуванню. Запропоновано класифікацію дропперів і способів їх дій. Визначено типові місця виявлення слідів та іншої криміналістично значущої інформації з урахуванням механізму злочинної діяльності. Здійснено типізацію слідчих ситуацій, що виникають на різних етапах розслідування, та розроблено алгоритми дій слідчого (дознавача) для кожної з них. Обґрунтовано, що тактика слідчих дій як елемент приватної методики є коригованою моделлю діяльності, яка забезпечує оптимальний вибір послідовності процесуальних рішень відповідно до конкретної ситуації. Сформульовано загальні тактичні правила огляду інтернет-ресурсів, зокрема запропоновано принцип послідовного опису структури вебсайту «зверху вниз» та фіксації маршрутизації переходів. Проаналізовано процедуру створення скріншотів і надано рекомендації щодо забезпечення допустимості цифрової доказової інформації. З урахуванням особливостей формування показань потерпілих обґрунтовано необхідність удосконалення тактики їх допиту. Визначено напрями використання спеціальних знань у розслідуванні цієї категорії злочинів, уточнено зміст понять «технічний засіб» та «інформаційно-телекомунікаційні технології», запропоновано авторське визначення тактичної операції з використанням спеціальних знань. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення кримінального процесуального законодавства, зокрема змін до Кримінальний процесуальний кодекс України (статті 237 та 104), спрямовані на нормативне врегулювання дистанційного огляду інформації в мережі Інтернет та уточнення вимог до фіксації умов його проведення. Обґрунтовано, що реалізація запропонованих положень сприятиме розвитку приватних методик розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості та підвищенню ефективності діяльності практичних працівників в умовах постійної модифікації ІТТ.

Ключові слова: криміналістична методика, кримінальне правопорушення, шахрайство у сфері нерухомого майна, інформаційно-телекомунікаційні

технології (ІТТ), цифрова трансформація, криміналістична характеристика, механізм злочину, способи вчинення злочину, цифрові сліди, шахрайський call-центр, дропперство, слідчі ситуації, тактика слідчих дій, спеціальні знання, подолання протидії розслідуванню, удосконалення кримінального процесуального законодавства.

ABSTRACT

Урланова О.Я. Methods for Investigating Criminal Offenses in the Real Estate Sector Committed Using Information and Telecommunications Technologies. Qualification of scientific work on the rights of a manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy for the specialty 081 «Law». Volodymyr the Great Educational and Scientific Institute of Law and Security, Private Joint-Stock Company «Higher education institution «Interregional Academy of Personnel Management», Kiev, 2026.

Section 1 justifies the need to establish a distinct branch within the field of forensic science: methodologies for investigating criminal offenses involving real estate committed through the use of information and telecommunications technologies (ITT). The relevance of the study stems from the rapid digital transformation of society, which is significantly altering the mechanisms of criminal activity, the nature of evidentiary information, and the conditions for conducting pre-trial investigations. Based on a synthesis of investigative practice, the key challenges in investigating this category of criminal offenses have been identified: the minimization of traditional physical and digital traces due to the remote nature of the crime and electronic document flow; the difficulty of identifying and exposing participants in fraudulent schemes through the use of anonymization technologies and IP telephony; the difficulty of determining the location where the crime was committed; the significant volume of documentation and the multiplicity of sources of evidentiary information; the need for active engagement of specialized knowledge in the field of IT and digital forensics. The subject of the relevant methodology is formulated as a standardized system of scientifically grounded recommendations for organizing and conducting investigations and preventing criminal offenses in the real estate sector, based on an understanding of the patterns of criminal activity and the processes of collecting and utilizing criminologically significant information. The principle of synergy is substantiated as

the conceptual foundation for its development, which involves the integration of provisions of criminal, civil, and information law, taking into account the specific features of the digital environment. The proposed methodology is identified as a standard approach within the system of criminalistics, serving as the basis for the development of specific and generalized methodologies. Its impact on the development of criminalistic theories regarding the classification of crimes, the mechanism of crime, the personality of the offender, criminalistic situational analysis, and overcoming resistance to investigation has been modeled. A comparative legal analysis of foreign legislation was conducted, based on the results of which the main models of criminal law response to real estate offenses were identified, and it was established that the Ukrainian approach generally corresponds to global trends. The conclusion was reached that it is advisable to take foreign experience into account in the further improvement of national legislation and the development of criminalistic methodology.

Section 2 examines the forensic characteristics of criminal offenses in the real estate sector committed using information and telecommunications technologies (ITT), as an informational model of this category of crimes with a dynamic nature resulting from the digital transformation of society. It is argued that the formation of the system and its elements is based on the generalization of investigative practice and the classification of crimes according to criteria related to the specifics of real estate objects, procedures for their circulation, and methods of carrying out fraudulent acts. It is emphasized that the characterization of typical traces is possible primarily at the level of specific investigative methods, since their manifestation is determined by the characteristics of the mechanism of a particular type of criminal offense. The interconnection between elements of forensic characterization and the cognitive activities of the investigator is revealed, which helps explain typical errors in investigative practice related to the incorrect interpretation of structural components and their internal systemic relationships. The specific nature of the circumstances surrounding the commission of these crimes has been identified: the impact of strict

regulatory controls on the transfer and registration of real estate rights on the patterns of evidence formation; the dependence of the method of fraud on the type of transaction (purchase and sale, lease, gift, inheritance, etc.); the choice of criminal model is determined by the type of residential premises and the nature of property rights. A consistent link has been established between the sphere of real estate activity, the object of the offense, and the criminal intent of the fraudsters. Methods of fraud have been generalized and classified on various grounds. The communicative nature of deception and abuse of trust has been revealed; in particular, the mechanism of «phishing» has been characterized as a combination of communicative and telecommunication components, and the typical stages of its implementation and the traces it leaves have been outlined. A typology of victims has been developed, among whom individuals aged 45-55 predominate-property owners who are socially active and knowledgeable about digital technologies, which accounts for the specific nature of their victim behavior. We also classified individuals who commit criminal offenses as part of a group, depending on the roles they play in criminal activity.

Section 3 examines the current organizational and tactical aspects of investigating criminal offenses in the real estate sector committed using information and telecommunications technologies (ITT). The concept of a «fraudulent call center» is formulated as a specific form of criminal organization, and its characteristic features are identified: remote operation, short-term presence in a single location, use of a wide range of ICT, structured and networked nature, anonymity and multinationality of participants, the use of psychological influence, and the combination of criminal objectives. The phenomenon of «dropping» is analyzed as a persistent criminal phenomenon of the last decade, and the relevance of considering it within the theory of overcoming resistance to investigation is substantiated. A classification of «droppers» and their methods of operation is proposed. Typical locations for identifying traces and other criminologically significant information are identified, taking into account the mechanism of criminal activity. Investigative situations arising at various stages of the

investigation are categorized, and algorithms for the investigator's (inquirer's) actions are developed for each of them. It is substantiated that the tactics of investigative actions, as an element of a specific methodology, constitute a flexible model of activity that ensures the optimal selection of the sequence of procedural decisions in accordance with the specific situation. General tactical guidelines for examining online resources have been formulated; in particular, a principle has been proposed for systematically describing a website's structure «from top to bottom» and recording navigation paths. The procedure for taking screenshots has been analyzed, and recommendations have been provided to ensure the admissibility of digital evidence. Taking into account the specificities of obtaining victim testimony, the need to improve interrogation tactics is substantiated. Areas for the application of specialized knowledge in investigating this category of crimes are identified; the definitions of the terms «technical device» and «information and telecommunications technologies» are clarified; and an author's definition of a tactical operation utilizing specialized knowledge is proposed. Proposals have been formulated to improve criminal procedural legislation, in particular amendments to the Criminal Procedure Code of Ukraine (Articles 237 and 104), aimed at regulating the remote examination of information on the Internet and clarifying the requirements for documenting the conditions under which it is conducted. It is argued that the implementation of the proposed provisions will contribute to the development of specialized methods for investigating criminal offenses in the real estate sector and to enhancing the effectiveness of practitioners' work in the context of constantly evolving information and telecommunications technologies.

Key words: forensic methodology, criminal offense, real estate fraud; information and telecommunications technologies (ITT), digital transformation, forensic profile, modus operandi; methods of committing a crime; digital traces, fraudulent call center, drop-off fraud; investigative scenarios, investigative tactics; specialized knowledge, overcoming obstruction of the investigation, improvement of criminal procedural legislation.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>
2. Урлапова О.Я. Структура криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна. Право і суспільство № 4/2025. Т. 2. С. 399-407. DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.4.2.56>
3. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. DOI:<https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>
4. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелигіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>
5. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>
6. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олеся Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of

Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.

8. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 69-74.

9. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. *Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Лівів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С.186-188.

10. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.

11. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. Наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

12. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	- 15
ВСТУП.....	- 17
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ	- 34
1.1. Передумови наукового моделювання методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій	- 34
1.2. Теоретичні основи формування криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, як інформаційної моделі розслідування	- 51
1.3. Порівняльно-правове та кримінологічне дослідження кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна у закордонних країнах	- 62
Висновки до розділу 1	- 79
РОЗДІЛ 2. ЕЛЕМЕНТИ КРИМІНАЛІСТИЧНОЇ ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ	- 84

2.1. Відомості про обставини, типові способи та засоби вчинення кримінального правопорушення	- 84
2.2. Характеристика особистості злочинця і потерпілого	- 103
2.3. Типові джерела криміналістично значущої інформації	- 125
Висновки до розділу 2	- 135
РОЗДІЛ 3. ТАКТИКО-ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ	- 138
3.1. Типові слідчі ситуації та версії як інформаційна основа алгоритмізації розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій	- 138
3.2. Тактика проведення окремих слідчих дій	- 164
3.3. Використання спеціальних знань при розслідуванні кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій	- 184
Висновки до розділу 3	- 203
ВИСНОВКИ	- 206
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	- 209
ДОДАТКИ	- 262

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

АТС	Автоматична телефонна станція
БТІ	Бюро технічної інвентаризації
ДІА	Державні послуги онлайн
ДКВС України	Державна кримінально-виконавча служба України
ЕСІА	Єдину систему ідентифікації та аутентифікації
ЕЦП	Електронний цифровий підпис
ЄВРОПОЛ	Європейське агентство з правоохоронної діяльності (European Union Agency for Law Enforcement Cooperation)
ЄДРСР	Єдиний державний реєстр судових рішень
ІНТЕРПОЛ	Міжнародна кримінальна поліція (International Criminal Police Organization)
КК Австрії	Кримінальний кодекс Австрії
КК Азербайджану	Кримінальний кодекс Азербайджану
КК Аргентини	Кримінальний кодекс Аргентини
КК Вірменії	Кримінальний кодекс Вірменії
КК Іспанії	Кримінальний кодекс Іспанії
КК Казахстану	Кримінальний кодекс Казахстану
КК Киргизстану	Кримінальний кодекс Киргизстану
КК Ліхтенштейну	Кримінальний кодекс Ліхтенштейну
КК Молдови	Кримінальний кодекс Молдови
КК Німеччини	Кримінальний кодекс Німеччини
КК Республіки Болгарія	Кримінальний кодекс Республіки Болгарія
КК Республіки Польща	Кримінальний кодекс Республіки Польщі
КК Таджикистану	Кримінальний кодекс Таджикистану

КК Турецької Республіки	Кримінальний кодекс Турецької Республіки
КК Туркменістану	Кримінальний кодекс Туркменістану
КК Узбекистану	Кримінальний кодекс Узбекистану
КК України	Кримінальний кодекс України
КК Франції	Кримінальний кодекс Франції
КК Японії	Кримінальний кодекс Японії
КМУ	Кабінет Міністрів України
КНР	Китайська Народна Республіка
КПК України	Кримінально процесуальний кодекс України
МВС	Міністерство внутрішніх справ
НБУ	Національний Банк України
ОЗУ	організоване злочинне угруповування
СБУ	Служба Безпеки України
СНД	Співдружність Незалежних Держав
США	Сполучені Штати Америки
ЦК Австрії	Цивільний кодекс Австрії
ЦК Іспанії	Цивільний кодекс Іспанії
ЦК України	Цивільний кодекс України
ЦК Швейцарії	Цивільний кодекс Швейцарії
ЦНАП	Центр надання адміністративних послуг
ШІ-сервіси	Сервіси штучного інтелекту
ІТТ	Інформаційно-телекомунікаційні технології
OSINT	Open-Source Intelligence
VPN	Віртуальна приватна мережа

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. У сучасному українському суспільстві відзначається зростання кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, яке зумовлене не тільки соціально-економічними та правовими перетвореннями, а й активною інтеграцією в цю сферу суспільних відносин передових інформаційних технологій. З огляду на розвиток електронного документообігу в сферу переходу і реєстрації прав на нерухоме майно інтенсивно впроваджуються цифрові технології. Банки та інші учасники ринку нерухомості пропонують послуги з дистанційного супроводу угод, широко використовуючи чат-боти і спеціалізовані онлайн-сервіси в рамках різних інтернет-платформ для обміну та збору інформації. Це частково грає на руку злочинцям: незважаючи на те, що в області шахрайства з нерухомим майном досі зберігається значна частка очних («традиційних») схем його здійснення, відсоток онлайн-шахрайства постійно зростає.

За даними звіту Національної поліції України, майже половина неправомірних діянь у розглянутій сфері були вчинені шляхом незаконних операцій з використанням електронно-обчислювальної техніки (тобто онлайн-шахрайства) – що є прямою ознакою великого обсягу злочинів із застосуванням інформаційно-телекомунікаційних технологій (далі – ІТТ), при цьому зберігається стійка тенденція до зростання даного виду правопорушень [76]. Ця тенденція загалом узгоджується з аналізом МВС про розширення сфер протиправної діяльності в цифровому просторі та необхідність протидії кіберзлочинності [76]. Злочинці використовують необізнаність громадян про елементарні засоби цифрового захисту майна, що їм належить. При реалізації кримінальних діянь сучасні шахраї роблять акцент на мережевій активності: понад 80% усіх випадків шахрайства в Україні відбувається через мережу «Інтернет» із відповідними схемами онлайн-обману та фішингу [182]. Зокрема,

шахраї крадуть або підробляють електронний підпис власників нерухомості, щоб продати квартиру без їх відома, або створюють фейкові сайти з оренди та продажу житла з метою заволодіння даними банківських карт учасників ринку нерухомості та ін.

Все частіше дії шахраїв тягнуть за собою позбавлення громадян права на належні їм житлові приміщення (статтю 190 «Шахрайство» Кримінального кодексу України) [142]. Збитки від таких злочинів обчислюються сотнями мільярдів гривень. Як свідчить статистика, тільки в м. Києві з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій кожні три місяці відбувається позбавлення громадян, шляхом обману та підроблення документів, двох-трьох квартир. Подібні випадки були впродовж 2023-2024 рр., коли група шахраїв привласнила 16 квартир киян, за що фігурантів притягували до кримінальної відповідальності [225].

За наявності розробленої в інших історичних реаліях методики розслідування кримінальних правопорушень в сфері нерухомого майна, на даний час практичні працівники стикаються з цілою низкою проблем, викликаних трансформацією механізму даного діяння через використання правопорушниками нових цифрових (і не тільки) технологій. До ключових, на наш погляд, належать:

- відсутність матеріально-фіксованих слідів на бланках документів при здійсненні операцій з нерухомістю через підписання електронних і засвідчення паперових документів, перетворених в електронний формат, за допомогою електронного цифрового підпису, а також ідеальних слідів у зв'язку з вчиненням злочину дистанційним способом, що виключає особистий контакт правопорушника і потерпілого;
- труднощі при пошуку та затриманні шахраїв через неоднорідний склад учасників шахрайських схем, різноманітність їх характеристик,

неможливість оперативної ідентифікації через використання технологій приховування персональних даних та місцезнаходження;

– труднощі в організації та проведенні окремих слідчих дій з огляду на використання злочинцями сучасних цифрових засобів приховування злочину (цифрове алібі, криптографічні транзакції з метою легалізації грошових коштів, отриманих шахрайським шляхом, тощо), а також при виборі оптимальної послідовності дій у процесі роботи з електронними носіями інформації та прийомів, спрямованих на мінімізацію при цьому втрат криміналістично значущої інформації з урахуванням необхідності дотримання конституційних прав громадян.

Таким чином, практичний потенціал раніше розроблених методичних рекомендацій, щодо розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна нівелюється, по-перше, технічними та технологічними перетвореннями в даній галузі, по-друге, нестачею емпіричних даних, оскільки за час провадження у кримінальних провадженнях способи вчинення злочинів і пов'язаний з ним типовий характер слідів зазнає змін.

Відповідно, виникає питання про те, яким чином може бути сформована методика розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, придатна для застосування у відносно довгостроковій перспективі. Це зумовлює необхідність теоретичного осмислення нових і коригування наявних положень, що відображають закономірності механізму розглянутого виду кримінального правопорушення і процесу його розслідування, з урахуванням сучасних технологій та розробки не жорстко заданого алгоритму, а теоретико-прикладних основ формування нової типової моделі протидії злочинам у сфері нерухомості, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій.

З урахуванням Єдиного плану щодо досягнення національних цілей розвитку України до 2030 року [233] та Указу Президента України № 447/2021 про затвердження «Стратегії кібербезпеки України» від 26 серпня 2021 року (пунктом 2 передбачено у межах реалізації державної політики у сфері кібербезпеки створення комплексної системи протидії кіберзлочинності, спрямованої на своєчасне виявлення, припинення, розслідування та попередження злочинів, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, а також мінімізацію матеріальних та нематеріальних збитків, завданих державі, бізнесу і громадянам) [232] запропонований нами підхід до вирішення нагальних проблем свідчить про високий дослідницький потенціал та актуальність теми дисертаційного дослідження.

Питання вдосконалення слідчої діяльності в галузі протидії кримінальним правопорушенням у сфері нерухомого майна завжди привертала увагу фахівців у галузі кримінального права, криміналістики, кримінального процесу, кримінології, юридичної психології та ряду інших наук.

Кримінально-правові та кримінологічні аспекти досліджуваної проблематики знайшли відображення у наукових працях низки вітчизняних учених, зокрема А.В. Вавриша [25], О.В. Дикого [54], О.Г. Кальмана [85], О.В. Лисодєда [150], А.В. Микитчика [159], В.Р. Мойсика [169], Н.О. Опанасенко [185], Н.В. Павлової [194], В.В. Пивоварова [204], І.М. Попової [216], Г.М. Чернишова [299], Ю.Л. Шуляка [325] та інших дослідників.

Дослідження змісту елементів криміналістичної характеристики шахрайства відображено в працях О.М. Брисковська [23], Л.П. Гринько [44], Д.А. Птушкін [195], А.С. Колодіна та Т.С. Федорова [106], В.Ю. Шепітько [313; 320] та інші вчені акцентували увагу на окремих аспектах методики розслідування правопорушень, що вчиняються з використанням інформаційних технологій.

Значний внесок у дослідження проблем шахрайства, кіберзлочинності, цифрової криміналістики та методики розслідування злочинів, учинених із використанням інформаційних технологій, зробили зарубіжні науковці та практики, зокрема: Eoghan Casey [343-345], Maria Bada та Jason R.C. Nurse [332], Paul Watters, Kyung-Shick Choi, Ibrahim Baggili [333-335], Leo S.F. Lin Muhammad Alhadi Haq, Megawati Barthos та Zudan Arief Fakrulloh [372].

Питанням алгоритмізації дій слідчого при розслідуванні кримінальних правопорушень з використанням засобів зв'язку, типізації слідчих ситуацій присвячені праці Н.В. Павлова [193; 292], В.О. Малярова [155], В.А. Журавель [68], В.В. Тіщенко [263] і В.В. Бірюков [20], В.О. Коновалова [109], В.М. Шевчук [81].

Проблемні аспекти тактики проведення окремих слідчих дій з електронними носіями інформації, а також застосування сучасних технічних засобів при роботі з ними порушені в працях О.В. Курман [147], О.В. Манжай [395], А.О. Потильчак [395], І.А. Манжай [395] та ін.

Розслідування та протидії кримінальним правопорушенням в ІТ-сфері присвячено низку наукових праць, ці питання були розглянуті у роботах таких науковців Н.М. Ахтирської [8], П.Д. Біленчука [13; 15], Т.В. Варфоломеевої [26], В.Д. Гавловського [373], В.О. Голубєва [374], М.І. Камлика та Б.В. Романюка [86], М.В. Салтевського [243], В.С. Цимбалюка [17] та ін.

Можливостям використання спеціальних знань при розслідуванні даного виду кримінального правопорушення присвячені роботи В.П. Бахіна [12], А.В. Іщенка [236], А.М. Кислого [93], А.М. Колесніченка [105], В.Є. Коновалової [105], В.Г. Лукашевича [152], Є.Д. Лук'янчикова [151], М.В. Салтевського [244], К.О. Чаплинського [346], Ю.М. Черноус [236], С.С. Чернявського [217], В.Ю. Шепітька [313; 320] та інших.

Безпосередньо питання розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна розглядали А.Е. Жилін та М.М. Єфімов [157], К.О. Чаплинський [291], К.О. Чередник [298].

Зазначені вчені заклали міцний фундамент розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, у тому числі вчиненого з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (далі – ІТТ). Разом з тим, незважаючи на плідну роботу наукової спільноти, комплексного міждисциплінарного дослідження в рамках криміналістичної методики розслідування окремих видів кримінальних правопорушень з урахуванням проблем, що виникають на сучасному етапі, обумовлених цифровою трансформацією суспільства, в цій сфері поки не проводилося. Дослідження, проведене автором, покликане заповнити існуючу прогалину, забезпечивши єдине розуміння сутності та перспектив розвитку методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота є частиною наукової роботи, що виконувалася відповідно до Загального плану науково-дослідної роботи ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом» на 2025-2029 рр. «Дослідження теоретико-методологічних основ забезпечення сталого розвитку української державності в контексті сучасних викликів та загроз: правовий, економічний, безпековий, психологічний та управлінський аспекти» (номер державної реєстрації: 0125U002151). У межах зазначеної науково-дослідної теми автором проведено комплексне дослідження теоретичних і прикладних засад формування та вдосконалення методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, зокрема:

- проаналізовано сучасний стан та тенденції поширення кримінального правопорушення у сфері нерухомості в умовах цифровізації та глобалізації;
- досліджено особливості криміналістичної характеристики таких правопорушень;
- визначено специфіку використання інформаційно-телекомунікаційних технологій як засобу вчинення злочину;
- узагальнено практику досудового розслідування відповідної категорії кримінальних правопорушень;
- розроблено пропозиції щодо вдосконалення методики їх розслідування;
- обґрунтовано напрями підвищення ефективності діяльності правоохоронних органів у протидії таким злочинам в умовах сучасних глобалізаційних викликів.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є формування теоретико-прикладних основ криміналістичної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, а також розробка актуалізованих науково-методичних рекомендацій, що забезпечують ефективність діяльності практичних працівників з розслідування даного виду злочинів.

В основі дослідження покладена наукова гіпотеза, згідно з якою формування пропонованої методики та розробка теоретико-прикладних рекомендацій є неможливими без одночасної інтеграції в зміст криміналістичної науки низки цивільно-правових категорій, методів і технологій їх практичної реалізації, що стосуються правовідносин у сфері нерухомого майна.

Зазначена мета і висунута гіпотеза зумовили постановку і послідовне вирішення таких **завдань**:

- визначити теоретичні та практичні передумови, а також методологічні підходи до процесу моделювання в криміналістичній теорії методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ;
- сформулювати предмет методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ;
- визначити завдання, структуру та функції пропонованої приватної методики розслідування кримінальних правопорушень;
- змоделювати вплив пропонованої теорії на розвиток інших криміналістичних вчень;
- уточнити та систематизувати наявний термінологічний апарат, що відображає зміст та системні зв'язки понять у рамках розроблюваної теорії;
- вивчити зарубіжний досвід встановлення кримінальної відповідальності за кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна та розробка на його основі пропозицій щодо вдосконалення кримінально-правової превенції шахрайства у сфері нерухомості.
- провести аналіз елементів криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, з метою виявлення внутрішньо системних зв'язків та оцінки їх впливу на прийняття слідчим рішень у процесі виявлення та розслідування даних правопорушень;
- систематизувати джерела криміналістично значущої інформації з урахуванням специфіки механізму реалізації кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, на підставі чого змоделювати механізми слідоутворення та криміналістичні рекомендації, щодо роботи зі слідами правопорушення;

- визначити з позицій криміналістики напрямки вдосконалення тактичних і методичних основ протидії кримінальному правопорушенню в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ;
- сформувати організаційні моделі взаємодії слідчого з особами, залученими в процесі розслідування даного виду правопорушень;
- визначити заходи профілактики кримінальним правопорушенням з нерухомим майном з урахуванням розвитку цифрових технологій їх обігу та специфіки кримінальних механізмів реалізації.

Об'єктом дослідження – є кримінальна діяльність у сфері нерухомого майна з підготовки, вчинення та приховування шахрайства з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, практика розслідування та запобігання кримінальним правопорушенням даного виду, а також проблемні ситуації, що виникають при цьому.

Предметом дослідження – є закономірності механізму кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, закономірності діяльності правоохоронних органів, щодо його розслідування та запобігання, а також заснована на пізнанні даних закономірностей система криміналістичних засобів, прийомів і методів, спрямованих на оптимізацію боротьби зі злочинністю в даній області.

Методи дослідження. Вибір методологічного апарату дослідження обумовлений його метою і завданнями. Дослідження ґрунтується на загальнонаукових та спеціальних методах. *Діалектичного методу* наукового пізнання, що дозволив розглянути сутність методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, крізь призму функціонального призначення криміналістичної методики розслідування окремих видів правопорушень, як

розділу науки криміналістики, приватних криміналістичних теорій і проблем правозастосовної практики (підпрозділ 1.1., 1.2., 3.1, 3.2).

Поряд з діалектичним, використовувалися загальнонаукові методи в їх взаємозв'язку і взаємообумовленості: *аналіз, синтез, абстрагування* – при вивченні нормативних і доктринальних джерел інформації (підпрозділ 1.1-1.3, 2.1, 2.3, 3.1.-3.3.); *індукція, дедукція, аналогія, моделювання* – при виявленні закономірностей вчинення та розслідування розглянутого виду кримінального правопорушення, відображених у слідчій та судовій практиці (підпрозділ 1.2, 1.3., 2.1., 3.1, 3.3.); *інтеграція, диференціація* – при вирішенні завдань дисертаційного дослідження у взаємозв'язку з кримінально-правовими та цивільно-правовими науками (підпрозділ 2.1.-2.2., 3.2.-3.3.). *Статистичний метод* використання кількісних показників: динаміка кримінальних проваджень, % розкриття; % характеристик злочинців; інтерпретація емпіричних даних (підпрозділ 1.1-1.2., 2.1-2.3, 3.3.). *Системно-структурний, формально-юридичний, історико-правовий* методи дозволили вивчити предмет дослідження з урахуванням історичного взаємозв'язку та наступності позицій вчених і практиків, які працювали в даній галузі (підпрозділ 1.1.-1.3., 2.1.-2.3., 3.1.-3.3.). *Порівняльно-правовий*: досліджуються кримінально-правові норми законодавства України, країн ближнього і далекого зарубіжжя про відповідальність за кримінальне правопорушення у сфері нерухомості, кримінально-правові заходи протидії злочинам у сфері нерухомого майна в Україні і зарубіжних країнах (підпрозділ 1.1-1.3., 2.1-2.2, 3.1.).

Анкетування, метод експертних оцінок застосовувалися при зборі статистики, пов'язаної з кримінальним правопорушенням у сфері нерухомого майна та діяльністю правоохоронних органів, що розслідують зазначені кримінально-правові правопорушення, а також для обробки отриманих результатів при перевірці висунутих у ході дослідження гіпотез (підпрозділ 3.2., 3.3).

З урахуванням специфіки суспільних відносин у сфері нерухомого майна в процесі дослідження застосовувався міждисциплінарний підхід до виявлення проблем протидії розглянутим правопорушень та формулювання рекомендацій щодо їх врегулювання.

Наукова новизна отриманих результатів дослідження полягає у тому, що дисертаційне дослідження є самостійним дослідженням, у якому детально аргументовано виходячи з мети і завдань, об'єкта і предмета дослідження в рамках методики розслідування окремих видів злочинів (як розділу науки криміналістики) розроблені теоретико-прикладні основи методики розслідування шахрайства в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій:

уперше:

1) встановлено предмет методики та її місце в системі приватних криміналістичних методик. Запропоновано концептуальні напрями подальшого розвитку, що забезпечує наукове обґрунтування її ролі у протидії злочинності та створює основу для подальших досліджень у даній сфері.

2) проведено типізацію слідчих ситуацій, що виникають під час розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна. Розроблено відповідні програми дій слідчого для кожного етапу розслідування, що забезпечує стандартизацію процесу та підвищення ефективності слідчих заходів. Визначено, що система слідчих дій та їх оптимальна послідовність є коригованою моделлю роботи слідчого, призначеною для вибору лінії поведінки, побудови алгоритмів діяльності та прийняття адекватних слідчим ситуаціям рішень конкретних завдань на кожному з етапів розслідування. Виділено групу закономірностей тактики проведення слідчих дій у справах розглянутої категорії.

удосконалено:

3) уточнення понятійного апарату методики з метою підвищення його точності та однозначності у застосуванні. Розширено дефініції ключових

термінів і уточнено їх взаємозв'язок, що сприяє вдосконаленню теоретичної бази методики та підвищенню ефективності її практичного застосування.

4) криміналістичні рекомендації, спрямовані на удосконалення тактики проведення окремих слідчих дій у справах щодо кримінального павопорушення у сфері нерухомого майна. Запропоновані рекомендації оптимізують практичні дії слідчого та забезпечують підвищення результативності розслідувань.

5) зарубіжний досвід встановлення кримінальної відповідальності за кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна. На основі отриманих даних розроблено пропозиції щодо вдосконалення кримінально-правової превенції кримінального павопорушення у сфері нерухомості, що сприяє підвищенню ефективності національних превентивних заходів.

набуло подальшого розвитку:

6) систематизовано та обґрунтовано наукові знання, що описують закономірності кримінальної діяльності у сфері нерухомого майна із використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій. Проведено аналіз причинно-наслідкових зв'язків та характеристик кримінальної поведінки, що сприяє подальшому розвитку наукової концепції протидії злочинності у цій сфері.

7) констатується, що ефективна протидія злочинам, що вчиняються із використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, потребує комплексних правових і технічних рішень на державному рівні. На основі аналізу теоретико-прикладних засад формування методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна запропоновано розробку приватних та укрупнених криміналістичних методик. Цей підхід сприяє подальшому розвитку наукової бази та практичних інструментів протидії злочинності.

8) констатується наявність стійкого взаємозв'язку між сферою нерухомого майна та видовими об'єктами злочинних посягань, а також між сферою кримінального інтересу шахраїв. Категорія «кримінальний інтерес»

відображає ступінь емоційної актуалізації потреб, що спонукають злочинця до вибору об'єкта посягання, та визначає переважні шляхи і засоби їх реалізації через протиправні дії з урахуванням об'єктивних і суб'єктивних можливостей конкретної особистості. На основі аналізу виділено ряд стійких проявів кримінального інтересу шахраїв у сфері нерухомого майна, які детермінують характер і способи реалізації злочинів, що сприяє подальшому розвитку наукового розуміння закономірностей кримінальної поведінки та формуванню практико-орієнтованих рекомендацій.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в побудові системи аргументованих положень, сукупність яких дозволяє сформулювати теоретичні та прикладні рекомендації, спрямовані на оптимізацію процесу розслідування кримінального правопорушення в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій.

Теоретична значимість дослідження полягає в розробці теоретико-прикладних основ формування самостійного напрямку в криміналістичній науці – методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій. Сформульовані в роботі положення, включаючи категоріальний апарат, необхідні для розвитку в умовах цифрової трансформації суспільства криміналістичних теорій, а також методики розслідування окремих видів правопорушень, як розділу науки криміналістики.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертаційному дослідженні висновки та рекомендації можуть бути спрямовані на підвищення ефективності розслідування правопорушень у сфері нерухомого майна, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, і можуть бути застосовані в роботі правоохоронних органів відповідно до принципу «тут і зараз». З точки зору

профілактики ризиків вони будуть корисні для співробітників агентств нерухомості та приватних ріелторів.

– науково-дослідницькій діяльності – полягає у створенні системи знань і методів, які допомагають ефективно виявляти, розслідувати та запобігати кримінальним правопорушенням в сфері нерухомого майна з використанням ІКТ, а також слугують базою для подальших досліджень і вдосконалення практичних методик. Воно дозволяє підвищити ефективність правового захисту клієнтів від шахрайських схем у сфері нерухомості, застосовуючи сучасні методики перевірки електронних документів і угод, розробляти внутрішні стандарти та процедури правового супроводу, мінімізуючи ризики, підвищувати кваліфікацію адвокатів і співробітників щодо цифрових технологій та шахрайських схем, а також створювати практичні кейси та навчальні матеріали для адвокатської практики та підготовки нових фахівців (довідка впровадження Адвокатського об'єднання «Універсальний правовий центр»);

– у сфері нотаріату та правового захисту – полягає у впровадженні розроблених методик у роботу приватного нотаріуса, що дозволяє підвищити безпеку та ефективність угод з нерухомістю, запобігати шахрайству з використанням цифрових технологій, оптимізувати внутрішні регламенти та стандарти роботи, підвищувати кваліфікацію нотаріусів і сприяти розвитку науково-методичних підходів у сфері нотаріальної діяльності (довідка № 78/01-16 від 05.05.2026 приватний нотаріус Гончар Ганна Володимирівна);

– організаційно-управлінську та професійну практичну діяльність – полягає у рекомендація щодо підвищенні ефективності захисту клієнтів та інвесторів від кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, запровадженні системних алгоритмів перевірки електронних документів та угод, розробці внутрішніх стандартів і регламентів діяльності агентства, а також у підвищенні кваліфікації співробітників щодо протидії цифровим та економічним злочинам

(довідка №2/05-26 від 05.05.2026 Товариства з обмеженою відповідальністю «АМК ЕКСПО»);

– освітньому процесі – під час викладання навчальної дисципліни «Кримінальне право», «Криміналістика», «Криміналістична техніка та її застосування у процесі розслідування кримінальних правопорушень» у закладах вищої освіти – забезпечує підготовку здобувачів вищої освіти, стажерів і працівників юридичних та правоохоронних закладів до розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості з використанням цифрових технологій; дозволяє створювати навчальні кейси, методичні матеріали та тренінги для підвищення кваліфікації у сфері криміналістики, цифрової безпеки та протидії економічним злочинам; при проведенні науково-дослідницької роботи здобувачів вищої освіти та аспірантів – сприяє інтеграції наукових методик у навчальні програми для підготовки фахівців сучасного рівня, здатних ефективно запобігати та розслідувати шахрайські схеми у нерухомості; формує практичні навички роботи з електронними документами, онлайн-угодами та цифровими слідами злочинних дій; при підготовці підручників, навчальних і методичних посібників (довідка №624/1 від 10.03.2026 Приватного акціонерного товариства «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна академія управління персоналом»); акт впровадження ПВНЗ «Європейський університет»).

Нормативною базою дослідження є Конституція України (1996 р.), Кримінальний кодекс України (2001 р., зі змінами та доповненнями), Кримінальний процесуальний кодекс України (2012 р.), Цивільний кодекс України (2003 р.), Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг» (2003 р.), Закон України «Про електронні комунікації» (2003 р., зі змінами), Закон України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» (1994 р.), Закон України «Про запобігання корупції» (2014 р.), Накази та постанови Міністерства внутрішніх справ та Генеральної прокуратури України, Конвенція Ради Європи про кіберзлочинність

(Budapest Convention, 2001 p.), Рекомендації FATF щодо запобігання фінансовим злочинам у сфері нерухомості, законодавство зарубіжних країн: Кримінальний кодекс Австралії, Закон про крадіжку 1968 р. Великої Британії, Кримінальний кодекс ФРН, Кримінальний кодекс Франції, Кримінальний кодекс Іспанії, Кримінальний кодекс КНР, Кримінальний кодекс Японії, кримінальні кодекси країн СНД, законодавство, що регулює діяльність правоохоронних органів України та зарубіжних держав, а також внутрішньовідомчі накази, інструкції, що регламентують завдання та порядок роботи правоохоронних органів, нормативні правові акти, що регулюють діяльність у сфері нерухомого майна.

Особистий внесок здобувача. Дослідження виконано дисертантом самостійно. Положення, що викладені в дисертації та виносяться на захист, розроблені автором особисто, робота відображає власне бачення проблематики досліджуваної теми, власні висновки та пропозиції, сформовані за результатами особистого та самостійного дослідження відповідної законодавчої, емпіричної та доктринальної бази. Використані наукові розробки інших авторів подаються з обов'язковим посиланням.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення та експериментальні результати дослідження доповідались і обговорювались на б'єсеукраїнських та міжнародних наукових та науково-практичних конференціях різних рівнів, круглих столах, серед яких: V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада); Всеукраїнської наукової конференції «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький); Всеукраїнської науково-практичної конференції Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.); круглий стіл Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.);

круглий стіл Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики: (м. Київ, 7 жовт. 2021 р., м. Київ, 1 жовт. 2020 р).

Публікації. Основні теоретичні положення, висновки і практичні результати, отримані в процесі роботи над дисертацією, опубліковано у шести наукових статтях у фахових виданнях категорії «Б», підготовлених одноособово, а також у шести тезах доповідей на науково-практичних конференціях. Та круглих столах

Структура та обсяг дисертаційної роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, який вміщує одинадцять підрозділів, висновку, списку використаних джерел, додатків. Основний зміст дисертації викладено на 208 сторінках. Список використаних джерел включає 430 найменувань на 53 сторінках. Додатки – на 30 сторінках.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МЕТОДИКИ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

1.1. Передумови наукового моделювання методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій

Необхідність звернення до питання про передумови та методологію формування такої нової теоретичної моделі, як методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, викликана логікою розвитку науки криміналістики, існування якої немислиме без глибокого розуміння, як основ становлення, так і закономірностей та тенденцій поступального розвитку.

Будучи динамічною системою, криміналістична теорія постійно змушена реагувати на мінливі потреби практики боротьби зі злочинністю. У цьому проявляється принцип «зворотнього зв'язку» теорії і практики – розробки криміналістів обумовлені потребами правоохоронних органів, діяльність яких вдосконалюється на основі положень, які розвиваються в криміналістичній науці [371]. У зв'язку з цим формування будь-якого нового теоретичного напрямку в криміналістиці передбачає правильне розуміння відправних факторів його становлення – потреб слідчої практики, наявності теоретичного та методологічного потенціалу науки, узгодженості з її концептуальними положеннями тощо.

Дане положення цілком відповідає принципам історизму і спадкоємності функціонування криміналістичного знання в умовах безперервно зростаючих темпів розвитку науки. Згідно з цими принципами об'єктна галузь криміналістики розглядається як галузь пізнання, що постійно розвивається в процесі переходу від однієї історичної формації до іншої, що вимагає використання модифікації наявних і розробки нових методів дослідження.

Аналіз передумов дозволить визначити методологічну базу не тільки поточного, але й подальшого дослідження. Особливо це актуально теоретичних напрямків, формування яких вимагає активної інтеграції в криміналістику положень інших наук. У цьому плані криміналістична методика не є винятком, оскільки розслідування злочинів, як і будь-яка сфера людської діяльності, має ґрунтуватися на досягненнях різних галузей знань. При цьому частина з них вимагає відповідної криміналістичної адаптації при формуванні методичних рекомендацій. Сказане застосовується і до методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, формування якої, на наше переконання, не може відбуватися поза зв'язком, як з іншими положеннями криміналістичної теорії, так і цивільно-правовими галузями та практикою, що регулює сферу нерухомого майна. У такому підході вбачається логічний зв'язок дослідницьких завдань криміналістичної науки з новими потребами правозастосовної практики та її інтеграційна природа.

Необхідність залучення в процесі наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, більш сучасних і «нетрадиційних» методів пізнання обумовлена низкою положень. По-перше, новизною і нестандартністю об'єктів пізнання пропонованої теорії, і, як наслідок, – неефективністю їх наукової інтерпретації за допомогою усталеного в криміналістичній науці методологічного інструментарію. В першу чергу це стосується вивчення такої

галузі, як кримінальна діяльність у сфері нерухомого майна. У даній сфері можна констатувати стрімку модифікацію усталених технологій здійснення операцій з нерухомістю та способів реалізації шахрайських дій, перш за все, за рахунок розвитку цифровізації.

У сучасному суспільстві відзначається зростання подібного виду злочинів. Так, динаміка кількості кримінальних проваджень про кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна в Україні щорічно зростає приблизно на 8% з 2021 року рисунок 1.1 [362].

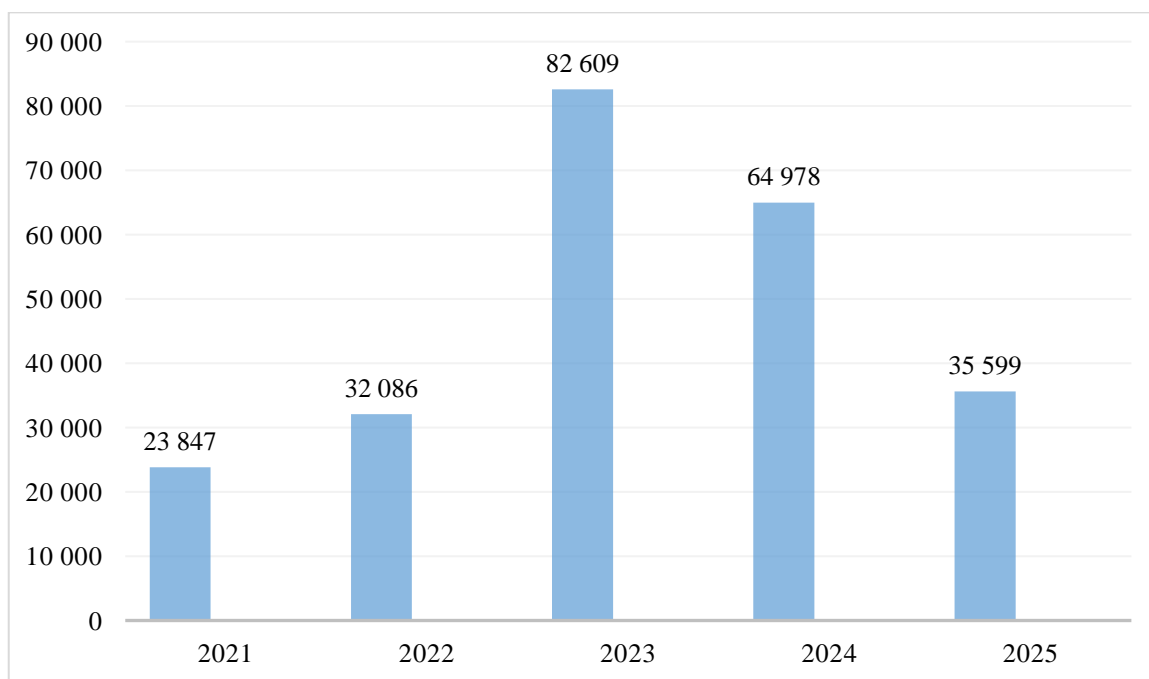


Рис.1.1. Динаміка кількості кримінальних проваджень про кримінальні правопорушення у сфері нерухомого майна станом на серпень 2025 року.

Складено автором за даними [362]

В Україні з січня по серпень 2025 року зафіксовано 35599 кримінальних проваджень про шахрайство – у 1,5 раза менше, ніж торік, але у 1,8 раза більше, ніж до початку повномасштабної війни рисунок 1.2 [186]. В першу чергу це обумовлюється привабливістю для криміналу даного напрямку з огляду на наявність потенційної можливості отримання шахраями надприбутків від

злочинної діяльності. Крім високої вартості, нерухоме майно має властивість багатофункціональності, що також враховується шахраями при визначенні способів вчинення злочинів.

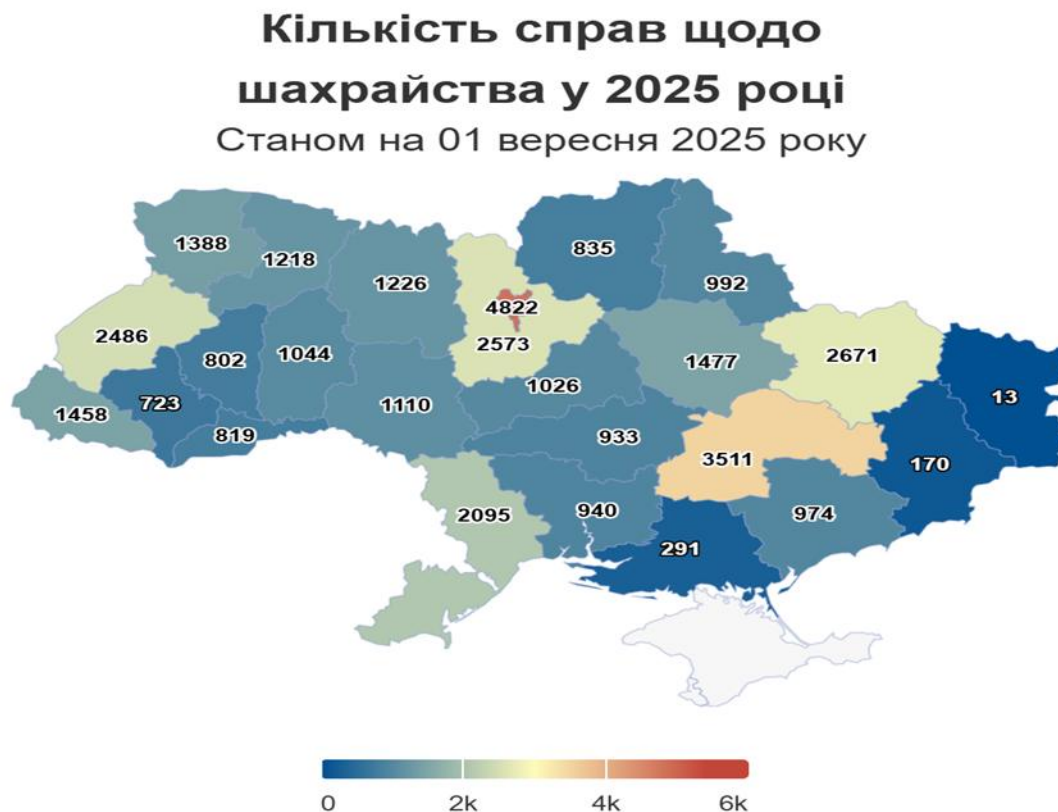


Рис. 1.2. Кількість кримінальних проваджень щодо шахрайства у сфері нерухомого майна у 2025 році станом на 01 вересня 2025 року.

Складено автором за даними [186]

Нерухомість можна продати, здати в оренду, закласти, подарувати, обміняти тощо. При цьому угоди можуть бути односторонніми та багатосторонніми, здійснюватися в простій або кваліфікованій (нотаріальній) формі.

Грошові кошти в таких угодах можуть передаватися за допомогою прямих розрахунків (передача готівки) або опосередковано (шляхом переказу на банківський рахунок, використання комірки в банку, депозиту у нотаріуса). В

операціях з нерухомим майном може бути задіяне широке коло осіб, як тих, що беруть безпосередню участь у переході права, так і тих, що надають посередницькі послуги (послуги з оформлення технічної та іншої документації тощо).

До всього іншого, в даний час в сферу переходу і реєстрації прав на нерухоме майно інтенсивно інтегруються цифрові технології.

З огляду на розвиток електронного документообігу, банки та інші учасники ринку нерухомості пропонують свої послуги з дистанційного супроводу угод, широко використовуються чати та спеціалізовані онлайн-сервіси в рамках різних платформ (наприклад, «Дія», «Приват24», «Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»»Perfectum CRM» [384]) для обміну та збору інформації, а також автоматизації документообігу. Так, з 2013 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно впроваджено понад 10 сервісів, які дозволяють користувачам відстежувати зміни даних по об'єктах нерухомості та їх оточенню, переглядати оголошення про купівлю або продаж квартир, взаємодіяти з різними агрегаторами, аналізувати ринок нерухомості (наприклад, системи «DIM.RIA» [377], «QIP.UA» [381], «Agentiz» [375], «Domileo» [378], «NDO (Національна дошка оголошень)» [386], «Rielt.org» [383], «BTW Shopping» [376], «Rem.ua» [382], MLS Ukraine [380], тощо).

Можна констатувати, що генезис шахрайства з нерухомістю обумовлюється не тільки економічними перетвореннями і модифікацією характеристик об'єктів нерухомості, але і активною інтеграцією в дану сферу передових інформаційних технологій. З одного боку, ці технології покликані оптимізувати діяльність учасників ринку нерухомості в різних напрямках його функціонування (спрощують пошук об'єкта нерухомості для майбутньої угоди, збір і оформлення документів, необхідних для його відчуження, надають можливість здійснення дистанційної форми оформлення угод тощо). З іншого

боку, такі технології широко використовуються злочинцями з метою вдосконалення способів заволодіння майном громадян. Слід погодитися, що повсюдне впровадження інформаційно-телекомунікаційних систем (і технічних засобів) детермінує якісні зміни в структурі злочинності, зокрема виникнення такого виду злочинів, як шахрайство, що вчиняється з використанням засобів телефонного зв'язку [55]. Так, тільки за 2024 рік організовані групи шахраїв заволоділи кількома квартирами шляхом введення в оману вразливих громадян, оформлення нерухомості на підставних осіб і перепродажу. Потерпілими ставали самотні пенсіонери, померлі власники квартир або люди з боргами. Дії підозрюваних кваліфікували за ч. 1 ст. 14, ч. 5 ст. 190 КК України – шахрайство в особливо великих розмірах. Потерпілі були введені в оману і думали, що припиняють злочинні дії, щодо своєї нерухомості. Сума прибутку від продажу квартир сягнула понад 6,3 млн. грн [167].

При стрімкому зростанні цифровізації сфери нерухомого майна, доводиться констатувати, що звичайні громадяни просто не встигають за цими процесами. Іноді власники житлових приміщень не обізнані про елементарні засоби цифрового захисту майна, що їм належить. Як показали наші дослідження, у потенційних потерпілих шахрайства була відсутня цифровий запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про заборону на відчуження нерухомості без особистої участі власника (88% опитаних), ці особи навіть не були обізнані про таку функцію, як і про інші цифрові можливості в сфері сучасної нерухомості (наприклад, посилений захист кваліфікованого електронного підпису і правила поводження з ним тощо). Ці обставини використовуються злочинцями з метою заволодіння чужим майном (як рухомим, так і іншим).

Така ситуація, безумовно, вимагає акцентування уваги криміналістів на сучасних технологіях, що інтегруються у сферу нерухомості та впливають на модифікацію операцій з житловими приміщеннями. З урахуванням реалій

сучасного соціуму на перший план реалізації службової функції криміналістики повинна виходити адаптація її положень до умов цифрової трансформації.

В цілому звернення криміналістичної науки до пізнання таких нових областей, як цифрові технології в сфері житлових приміщень, на наш погляд, немислимо без аналізу ряду цивільно-правових категорій, методів і технологій їх практичної реалізації. Без урахування інтеграційних процесів розвиток криміналістичної галузі в принципі неможливий. На це справедливо вказував патріарх вітчизняної криміналістики В.К. Лисиченка, який зазначав, що пряме відношення до криміналістики має, зокрема, і «практика наукових досліджень у тих галузях знання, дані яких криміналісти використовують для більш глибокого пізнання свого предмета» [14].

У криміналістичній методиці вектори подібних інтеграційних процесів задаються, як правило, особливостями механізму злочинного діяння та потребами практики і криміналістичної теорії в релевантній інтерпретації елементів такого механізму з метою формування адекватних засобів і методів запобігання та розслідування злочинів.

У зв'язку з викладеним вважаємо, що звернення до положень цивільно-правових галузей, що регулюють операції з нерухомістю, необхідне з метою більш глибокого аналізу способів вчинення шахрайства в даній сфері. Як свідчить практика, особливості реалізації таких способів полягають у прихованому характері шахрайства, найчастіше замаскованого під цивільно-правові угоди з нерухомістю [56]. Зокрема, способи вчинення шахрайства, пов'язаного з відчуженням житлових приміщень, в більшості своїй пов'язані з укладенням громадянами цивільно-правових договорів: купівлі-продажу, приватизації, будівництва житла тощо. У зв'язку з цим, як справедливо зазначається в літературі, розпізнання слідчим кримінальної складової операцій з нерухомим майном з метою встановлення джерел криміналістично значущої інформації передбачає володіння ним знаннями про природу, і межі регулювання

правовідносин в області житлових приміщень, що зачіпають цивільні, житлові, сімейні, містобудівні, земельні та інші сфери [291].

Однак однієї лише констатації цифрових змін в обороті житлових приміщень ще недостатньо, щоб вести цілеспрямовану розробку засобів, прийомів і методів розслідування кримінальних діянь в даній області. Сфера нерухомого майна виступає лише факультативним зрізом наукового пізнання, звернення до якого детерміноване основним об'єктом криміналістики – злочинною діяльністю та діяльністю з її розслідування. У зв'язку з цим дослідження та інтеграція в криміналістичну теорію положень, що регулюють сферу нерухомості, відбуватиметься в тому обсязі та напрямках, які закономірно пов'язані зі способами реалізації шахрайства в даній області, а також прийомами, засобами та методами їх виявлення та розслідування. Ця обставина вимагає комплексного аналізу з точки зору генезису кримінальних способів обману та/або зловживання довірою (з урахуванням сучасних тенденцій ринку нерухомості) та методів їх пізнання (з урахуванням цифрової природи джерел криміналістично значущої інформації).

Оскільки механізм будь-якого злочинного діяння виступає невід'ємною вихідною інформаційною моделлю процесу його розслідування, настільки очевидно, що будь-які модифікації елементів даного механізму закономірно вимагають впровадження практико-орієнтованих засобів і методів, щодо їх своєчасного розпізнавання, адекватної криміналістичної інтерпретації та подальшого використання у викритті осіб, які його реалізують.

Повторимо, що сьогодні цифрова трансформація переходу сфери реєстрації прав на нерухомість закономірно передбачає створення ефективної системи протидії злочинам, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, та зменшення збитків від їх вчинення [27].

Однак практичні працівники стикаються з цілим рядом проблем, викликаних модифікаціями механізму шахрайства у сфері нерухомості, що

зумовлює необхідність його детального аналізу з урахуванням сучасних цифрових реалій для визначення закономірностей функціонування внутрішньосистемних елементів (та їх зв'язків). Виявлення та аналіз даних складових дозволить вести цілеспрямовану розробку криміналістичних засобів і методів, спрямованих на боротьбу з розглянутою категорією кримінальних діянь. Даний підхід цілком відповідає принципу єдності екстенсивного та інтенсивного розвитку криміналістичного знання: процес пізнання будь-яких нових об'єктивних областей закономірно пов'язаний з формуванням нових наукових проблем, а також з розробкою відповідних цим новим об'єктам пізнання методів дослідження [416].

У вступі ми вже вказували на деякі ключові проблемні аспекти протидії аналізованим злочинам, що вимагають сучасного криміналістичного осмислення. Додатково можна зазначити:

- труднощі у встановленні місця закінчення злочину не тільки через територіальну віддаленість злочинця і потерпілого, але й з огляду на використання шахраями сучасної IP-телефонії (VoIP-шахрайство), що надає можливість підключення в спрощеній формі без підтвердження персональних даних абонента [347];

- великий обсяг документів, що відображають операції з нерухомістю та заволодінням грошовими коштами потерпілих, а також місць і джерел їх походження та отримання (документи можуть бути вилучені з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у нотаріуса, в органах опіки та піклування, кредитних організаціях тощо);

- відсутність усталеної практики проведення оглядів мережевих інформаційних ресурсів та фіксації інформації, що міститься в них;

- складнощі при використанні спеціальних знань, перш за все, при необхідності отримання та аналізу комп'ютерної інформації [201; 234].

Очевидно, що моделювання в рамках криміналістичної теорії приватної методики розслідування шахрайства у сфері житлових приміщень, що вчиняється з використанням ІТТ, передбачає не тільки констатацію проблемних ситуацій (детермінованих новими емпіричними даними), але й встановлення зв'язків між ними з метою їх подальшої наукової інтерпретації, що, як зазначається в літературі, є вихідною базою (за наявності достатніх для цього передумов) для формування відповідних приватних криміналістичних теорій [172].

Методологічною основою даного базису виступає предмет теорії, що дозволяє визначити її місце в системі криміналістичної науки, сформулювати адекватні завдання, структуру і функції, а також спрогнозувати її вплив на розвиток інших приватних криміналістичних вчень.

Відзначимо, що розуміння предмета методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, тісно переплітається з уявленням про зміст предмета криміналістичної методики, як розділу криміналістичної науки. Останній асоціюється криміналістами, по-перше, із закономірностями об'єктивної дійсності, пізнання та узагальнення яких дозволяє розробляти науково обґрунтовані рекомендації. Сюди більшість вчених включають: закономірності злочинної діяльності конкретного виду [116] або механізму злочину [67]; закономірності його відображення в джерелах інформації [121]; закономірності виникнення інформації про злочин [114]; закономірності процесу виявлення, збирання та використання даної інформації в процесі розслідування злочинів [20]; прийняття та обґрунтування процесуальних та організаційно-тактичних рішень [115].

По-друге, мова йде про систему практико-орієнтованих засобів, прийомів і методів розкриття та розслідування конкретного виду злочинів. Формування подібної «продукції», за висловом П.Д. Біленчука, якраз і забезпечує виконання службової функції криміналістичної науки [14]. При цьому необхідно вказати

саме на системність такої «продукції», як результат відображення процесу пізнання, узагальнення та систематизації закономірностей злочинної та слідчої діяльності в аналізованій нами сфері. Пояснюється це тим, що в методиці розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, будуть знаходити відображення лише окремі прояви загальних закономірностей з числа тих, які вивчає криміналістика в цілому [193]. Звуження кола таких закономірностей пов'язане, як з видовою криміналістичною характеристикою аналізованого нами злочину, так і з ситуаційними особливостями кримінальної та слідчої діяльності тощо. На основі даних параметрів і відбувається класифікація методичних рекомендацій. Це дозволяє представити приватну криміналістичну методику не тільки, як набір найбільш ефективних у кожному конкретному випадку засобів і рекомендацій, щодо розслідування злочинів певного виду, але й описати шляхи їх використання в процесі організації такого розслідування. За справедливим висловлюванням В.Ю. Шепітько, прийом класифікації є центральним при формуванні криміналістичних методик, оскільки останні повинні бути спрямовані на вирішення «типових криміналістичних завдань, що виникають у типових ситуаціях розкриття та розслідування злочинів» [320].

Таким чином, предметом методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна буде типізована система науково обґрунтованих рекомендацій, щодо організації та здійснення розслідування і запобігання даного виду злочинів, сформована на основі пізнання закономірностей злочинної діяльності, що здійснюється шляхом шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, а також закономірностей процесу виявлення, збирання та використання даної інформації в слідчій діяльності.

Що стосується місця пропонованої нами методики в системі криміналістичної методики, то ми поділяємо позицію В.К. Лисиченка про диференціацію криміналістичних теорій за ступенем загальності та колом

охоплених ними об'єктів на загальні та приватні [14]. Очевидно, що методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, за обсягом охоплених і досліджуваних нею явищ відноситься до криміналістичних методик.

При цьому необхідно враховувати, що приватні методики за своїм характером є неоднорідними. У літературі виділяють дві основні тенденції формування приватних методик розслідування. По-перше, розробку у зв'язку з появою нових складів злочинів і нових способів вчинення злочинів. По-друге, формування методичних рекомендацій високого рівня загальності, що охоплюють кілька видів злочинів, скоєних у специфічних умовах місця і часу, або особами, що мають певні характеристики [311].

Щодо першої тенденції ми поділяємо позицію В.В. Пяковського та інших в тому, що формування будь-якої методики розслідування повинно відбуватися при системному відображенні в основі її побудови кримінально-правової та криміналістичної класифікації злочинів [13]. Такий підхід надає «гнучкості» методиці, оскільки абсолютизація будь-якого одного критерію не дозволить, як зазначається в літературі, досягти конкретності та цілеспрямованості такої методики, що відображає основні елементи етапів розслідування певного злочинного діяння [13].

Щодо методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна зазначимо, що дана методика є досить «молодою», оскільки її становлення було пов'язане з перетвореннями в економічній сфері України, а саме – появою приватної власності на житло [298]. За три десятки років у сфері нерухомого майна відбувалися бурхливі зміни, пов'язані з правовим регулюванням: статусом житлових приміщень [231], різними напрямками їх обігу [286] та механізмами обліку [308], а також переходом і реєстрацією прав на них [226] та органами, задіяними в цьому [318]. Одночасно змінювалися способи шахрайства в цій сфері: від підробки документів, щодо переходу права власності на житлові

приміщення – до використання злочинцями крадених або фальшивих електронних цифрових підписів.

Доводиться констатувати, що законодавець не завжди встигав за зміною кримінальних схем шахрайства в аналізованій сфері.

На прикладі аналізованої нами методики можна відзначити, що сьогодні традиційні підходи до формування методик розслідування окремих видів злочинів зазнають змін з урахуванням масштабу процесів цифровізації кримінальної та слідчої діяльності.

Тривалий час слідчий, озброївшись методично-криміналістичними рекомендаціями, міг самостійно отримувати криміналістично значущу інформацію в установленому кримінально-процесуальним законом порядку. В середині 1990-х років криміналісти зіткнулися з необхідністю розробки методик розслідування правопорушень у сфері комп'ютерної інформації, алгоритм яких будується на взаємодії слідчого з особами, що володіють спеціальними знаннями, без допомоги яких отримання криміналістично значущої інформації є складним.

В даний час проблемою стало формування окремих методик розслідування злочинів, що вчиняються з використанням ІТТ, оскільки цьому повинні передувати правові та технічні рішення, що приймаються в масштабах держави. Як відзначають вчені, кримінально-процесуальне право виявилось не цілком готовим до «електронних» змін у суспільному житті. Тому в даний час відбувається осмислення і теоретичне обґрунтування деяких цифрових категорій з боку законодавця [45]. У цьому аспекті позитивними видаються пропозиції окремих авторів про необхідність впровадження досвіду країн, що мають позитивні результати в нормотворчому і правозастосовчому напрямках боротьби з даним видом кримінальних правопорушень [212].

У зв'язку з цим вважаємо, що формування особливої методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням ІТТ, має ґрунтуватися на принципі синергії, що

відображає взаємозумовленість процесів інтеграції в систему криміналістичної методики не тільки багатоаспектних положень правового регулювання такої сфери суспільних відносин, як обіг нерухомого майна, але й генезису механізму кримінальної діяльності та ситуаційних особливостей його прояву з урахуванням трансформації даних суспільних відносин у відповідь на соціально-економічні перетворення соціуму.

Це особливо актуально в умовах цифровізації суспільства, зокрема, сфери обігу, переходу та реєстрації прав на житлові приміщення.

Відповідно, приходимо до висновку, що формування методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості, що вчиняється дистанційним способом за допомогою інформаційно-телекомунікаційних технологій, є своєчасним «науковим продуктом» і відображає сучасні тенденції кримінальної політики держави щодо боротьби зі злочинами даної категорії.

Ми солідарні з позицією В.Ю. Шепітько про те, що в основі розробки криміналістичних методик повинні використовуватися не одновимірні класифікації (наприклад, кримінально-правова), а типові моделі злочинної діяльності, що об'єктивно відображають структуру досліджуваного об'єкта [317].

Стосовно методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна ситуаційні особливості механізму його вчинення безпосередньо корелюють з особливостями ринку нерухомості.

Виходячи з викладеного, можна дійти висновку, що методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, будучи приватною методикою, виступає одночасно типовою методикою, що відображає закономірності розслідування даного типу злочинів.

Подальший розвиток даної методики бачиться нам у наступних напрямках.

1. Формування на базі запропонованої нами типової методики її приватних різновидів, класифікація яких може проходити за різними підставами, в першу

чергу з урахуванням специфіки об'єктів нерухомості та процедур, пов'язаних з їх обігом, а також кримінальних способів реалізації шахрайських дій у цій сфері. У цьому плані розвиток окремих методик з розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна є релевантним для криміналістичної систематики, ключовими об'єктами якої виступають знання, отримані в результаті вивчення окремих видів (і підвидів) злочинної діяльності, механізму утворення криміналістично значущої інформації, та сукупність розроблених на основі цих знань засобів, прийомів і методів з розслідування та запобігання злочинам [300].

При цьому слід погодитися з висловлюванням В.Ю. Шепітько про те, що одні й ті ж ознаки, істотні з точки зору однієї системи видової класифікації злочину, можуть виявитися не тільки несуттєвими, але й просто марними з позицій іншої системи [316]. Так, істотні для дистанційного шахрайства елементи – застосування інформаційно-телекомунікаційних технологій, наявність навичок злочинця, щодо використання даних засобів, а також особливості комунікативної сторони способу обману та введення в оману, не мають істотного значення при здійсненні шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється при безпосередньому контакті шахрая та потерпілого. Так, само як використання знання про такі елементи та їх зв'язки не матиме методичної користі при розробці практико-орієнтованих рекомендацій, щодо розслідування аналізованого нами виду шахрайства.

Методологічне значення формування приватних криміналістичних методик полягає в тому, що вони уточнюють, як криміналістичні теорії, привносячи в них нові дані, так і загальну теорію криміналістики.

У зв'язку з цим формування в рамках методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна її підвиду – методики розслідування шахрайства, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, – відповідає закономірностям розвитку криміналістичної методики як постійно

розвиваючого компонента науки криміналістики, що відображає генезис потреб практики розслідування злочинів.

2. Формування укрупнених методик з розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості (наприклад, що об'єднують у собі шахрайство на ринку житлових і нежитлових приміщень).

Ми поділяємо позицію В.Ю. Шепітько про те, що створення подібних криміналістичних методик у певній сфері відбуватиметься при накопиченні в арсеналі криміналістики значної кількості методик розслідування окремих видів і груп злочинів в аналогічній сфері при можливості об'єднання виявлених в рамках даних методик загальних закономірностей в єдину криміналістичну методику базового типу [316].

Стосовно нашого дослідження зауважимо, що окремі передумови для формування подібного узагальненого рівня методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна вже є в юридичній літературі [195].

3. Поступальний розвиток методики розслідування злочинів, як відповідь криміналістичної науки на стрімко модифікуючу злочинну діяльність, передбачає постійну інтеграцію в її зміст приватних криміналістичних теорій. Як зазначається в літературі, саме в рамках розділів даної науки відбувається перетин таких теорій і прояв їх прикладного значення (одиночного і сумарного) [263]. Не є винятком і пропонована нами методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій. В рамках даного підрозділу криміналістичної методики будуть відображатися положення, що складають суть найрізноманітніших криміналістичних теорій, зміст яких історично пов'язаний з розробкою рекомендацій, спрямованих на підвищення ефективності діяльності правоохоронних органів у сфері викриття злочинців.

Вважається, що становлення запропонованої нами методики дозволить розширити емпіричну і, відповідно, засновану на її пізнанні теоретичну базу таких ключових криміналістичних навчань, як:

- вчення про криміналістичну класифікацію кримінальних правопорушень за рахунок виділення додаткових класифікаційних криміналістичних критеріїв, які можуть бути задіяні у формуванні підвидів методик розслідування шахрайства, вчиненого з використанням ІТТ;

- вчення про механізм злочину шляхом розширення уявлення про внутрішньосистемні зв'язки між елементами даного механізму стосовно такого специфічного напрямку кримінальної діяльності, як кримінальне правопорушення, вчинене з використанням ІТТ;

- вчення про особу, яка вчинила злочин, за рахунок розробки додаткових класифікаційних критеріїв і типізації осіб, які вчиняють шахрайські дії з використанням ІТТ, шляхом виявлення специфічних властивостей і станів таких осіб, а також їх злочинних об'єднань («цифровізації» особистості сучасного злочинця; «дистанційності» взаємодії членів організованого злочинного угруповання; «психологізації» способів шахрайства тощо);

- криміналістичної ситуалогії за допомогою класифікації ситуаційних основ, як кримінальної діяльності шахраїв, так і процесу розслідування злочинів в аналізованій сфері;

- теорії подолання протидії розслідуванню злочинів за рахунок класифікації кримінальних прийомів, способів і технологій протидії з використанням ІТТ.

Крім розвитку криміналістичних теорій, формування методики розслідування розглянутого виду шахрайства дозволить конкретизувати практико-орієнтовані техніко-, тактико- та методико-криміналістичні рекомендації щодо:

– тактиці огляду мережевих інформаційних ресурсів (інтернет-сторінок майданчиків торгівлі нерухомістю, інформаційних сайтів, соціальних мереж, форумів і блогів), електронних носіїв інформації (смартфони, комп'ютери тощо), а також технологій техніко-криміналістичних засобів фіксації криміналістично значущої інформації за допомогою знімків екрану комп'ютера (планшета або смартфона), що отримуються шляхом фіксації цифрової копії зображення на дисплеї (скріншоти) тощо);

– дослідженню електронних документів, що відображають інформацію, представлену в електронній формі (оскільки сучасні способи переходу та оформлення прав на житлові приміщення пов'язані з електронним документообігом) і, відповідно, аналізу сучасних кримінальних способів внесення змін до таких документів;

– адаптації криміналістичних рекомендацій, щодо проведення окремих слідчих дій, виходячи з особливостей кримінальної діяльності шахраїв та джерел криміналістично важливої інформації (наприклад, організація пошукових дій у місцях організації call-центрів;

– огляд та дослідження платіжних терміналів тощо);

– організації взаємодії слідчих органів із співробітниками банків, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ріелторських агентств тощо;

– оптимізації методик експертних досліджень з ідентифікації телефонних шахраїв (наприклад, дослідження голосу, зміненого за допомогою комп'ютерно-технічних засобів, в рамках судової фоноскопичної експертизи).

1.2. Теоретичні основи формування криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, як інформаційної моделі розслідування

Розробка криміналістичної характеристики злочинів, як наукової категорії, що має важливе прикладне значення, була викликана, з одного боку, потребою в більш глибокому вивченні злочинних діянь у взаємозв'язку їх структуроутворюючих елементів, з іншого – затребуваністю науково обґрунтованих методичних рекомендацій, щодо розслідування окремих видів злочинів. Як зазначається в літературі, ідея криміналістичної характеристики того злочину, який належить розслідувати, не є новою і відповідає в загальних рисах схемі семичленної римської формули: хто, що, де, з чією допомогою, чому, яким чином, коли [316].

Опис окремих найбільш істотних рис злочину досить часто зустрічався в працях основоположників криміналістичної науки. Так, Ганс Гросс вказував, що в практичній діяльності судовим слідчим слід приділяти пильну увагу особливостям поведінки окремих категорій злочинців, способам вчинення різних видів злочинів [371].

Патріархи вітчизняної криміналістики, звертаючись до викладу методики розслідування злочинів, обґрунтовували необхідність при її побудові врахування особливостей способу, місця, часу вчинення злочину та інших відомостей [321].

Згодом узагальнений і системний характер елементів криміналістичної характеристики злочинів був відображений у літературі на категоріальному рівні [105]. Значний внесок у розуміння природи, змісту даної наукової категорії, її місця і ролі в системі методики розслідування окремих видів злочинів зробили такі вчені, як В.К. Лисиченка [14], В.А. Журавель [65], К. Чаплинський [346], Р.М. Шехавцов [322] та ін. Однак однозначної думки, щодо її сутності та призначення в криміналістиці досі не сформувався.

Не вдаючись до критичного аналізу представлених у літературі поглядів, зупинимося на виявленні тих загальних рис криміналістичної характеристики, які на даний момент зумовлюють можливість використання даної категорії в системі

методики розслідування окремих видів злочинів. Такий підхід дозволить нам: по-перше, розкрити природу і значення даної категорії в структурі методики розслідування шахрайства в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ; по-друге, виявити критерії відбору елементів криміналістичної характеристики, що мають істотне значення для формування методичних рекомендацій.

Погоджуємося з тим, що «криміналістична характеристика об'єкта є таким його описом, в якому головна увага звертається не на кримінально-правові, процесуальні, криминологічні або інші, а на криміналістично значущі ознаки об'єкта і зв'язки між ними, що утворюють структуру такої системи ознак» [10]. Основне прикладне значення криміналістичної характеристики полягає в тому, що при дослідженні злочинного діяння певного виду відбувається зіставлення наявних про нього даних із системою узагальнених відомостей про раніше вивчені злочини аналогічного виду, що дозволяє виділити подібні криміналістично значущі ознаки, і намітити шляхи вирішення практичних завдань, спираючись на накопичений вченими і практиками досвід. Такий підхід дозволяє говорити про універсальність криміналістичної характеристики, як елемента загальних і приватних методик розслідування злочинів.

Розгляд низкою авторів аналізованого поняття, як наукової абстракції, що узагальнює емпірику моделі [63], свідчить про прагнення до уніфікації змісту криміналістичної характеристики. Ця обставина вказує на існування певних принципів моделювання та класифікації елементів криміналістичної характеристики.

Аналіз представлених у науковій літературі суджень про структуру криміналістичної характеристики дозволяє зробити висновок про наявність таких принципів відбору її елементів.

По-перше, це криміналістичний зміст і природа елемента, що дозволяє відрізнити його від елементів інших характеристик, наприклад кримінально-

правової, процесуальної. Водночас щодо даного положення в криміналістиці не склалося однозначної думки. З одного боку, формування структури криміналістичної характеристики об'єктивно допускає врахування окремих істотних кримінально-правових, кримінологічних та інших відомостей про злочин. В іншому випадку, як зазначається в літературі, криміналістична характеристика втрачає свої правові орієнтири і позбавляється будь-якого сенсу [14]. З іншого боку, існуюча складність у диференціації таких відомостей часом призводить до заміщення криміналістичних категорій правовими.

Дискусійним залишається питання про співвідношення криміналістичної характеристики злочинів і предмета доказування. Одні автори вважають, що зміст видової криміналістичної характеристики охоплює елементи предмета доказування [289], інші включають до структури приватної методики і криміналістичну характеристику, і предмет доказування [22], треті обмежуються видовим предметом доказування [109]. На наш погляд, предмет доказування визначає підсумки розслідування, його доказову модель, а криміналістична характеристика злочину допомагає знайти шляхи і засоби отримання інформації, необхідної для прийняття процесуальних рішень. У зв'язку з цим ми згодні з позицією окремих авторів, які вважають, що відомості про обставини, що підлягають встановленню (доведенню), допомагають намітити напрямки слідчої діяльності [111], проте вважаємо, що це не є підставою для їх віднесення до структурних елементів криміналістичної характеристики. На наш погляд, зміст криміналістичної характеристики детермінує визначення цілей слідчої діяльності, однією з яких є професійна інтерпретація інформації по кожному елементу для конкретизації кола обставин, що підлягають доведенню в рамках розслідування конкретного злочину.

Також спірним, на наш погляд, є включення до криміналістичної характеристики даних про поширеність кримінальних діянь. Останнє відображає скоріше кримінально-правовий та кримінологічний аспекти явища і не має

істотного значення при формуванні методик розслідування правопорушень. Стосовно дистанційних форм шахрайства, для яких найбільшу актуальність мають питання встановлення місць їх вчинення, важко провести кореляцію між організаційними засадами розслідування даних правопорушень і статистичними показниками про кількість їх вчинення в межах певної території.

З цього питання ми поділяємо позицію В.К. Лисиченка про те, що процес формування елементного складу криміналістичної характеристики повинен відображати структуру механізму злочину. В рамках останнього завжди функціонують такі елементи та зв'язки між ними: суб'єкт злочину та його ставлення до своїх дій, їх наслідків, співучасників; предмет посягання; спосіб злочину; місце, час та інші обставини, що стосуються обставин злочину; обставини, що сприяють або перешкоджають вчиненню злочину; зв'язки та відносини між діями (способом злочину) і злочинним результатом, між учасниками події, між діями та обставинами, суб'єктом злочину і предметом посягання; тощо [14].

По-друге, актуальність і наукова обґрунтованість виділення відповідного елемента. Очевидно, що підвищення якості розслідування злочинів немислиме без синтезу в криміналістичній характеристиці положень інших наук і сучасних досягнень правозастосовної практики (у тому числі в некримінальних сферах).

Перш за все, вчинення шахрайства в області нерухомого майна передбачає постійний моніторинг криміналістичною наукою актуальності положень (категорій та їх змістовної інтерпретації) інших галузей. В першу чергу це стосується категорії «нерухоме майно», динаміка генезису якої, як вже було зазначено, тісно переплітається з модернізацією цілого ряду сфер: житлової, земельної, містобудівної тощо.

Наприклад, узагальнення судової та правової практики свідчить, що для цілей криміналістичної оцінки правовідносин щодо нерухомого майна в сфері шахрайства важливо розмежовувати поняття житлового приміщення та інших

об'єктів: у якості житлових приміщень визнаються лише об'єкти, що належать до житлового фонду – ті, що придатні для постійного проживання громадян. Водночас садовий будинок чи дача, навіть фактично використовувані для проживання, не відносяться до житлового фонду і не можуть розглядатися як житлові приміщення у розумінні житлового законодавства та судової практики [52].

Вчинення шахрайства з використанням ІТТ передбачає вивчення даних технологій та узагальнення постійно мінливої кримінальної практики їх використання. Видається, що це неможливо без інтеграції в криміналістичну науку сучасних досягнень, що відображають технологічні та технічні складові процесів, методів пошуку, збору, зберігання, обробки, надання, поширення інформації. У зв'язку з цим у літературі все частіше звертається увага на цифровізацію, як ключову складову технологізації та інноваційного розвитку сучасної криміналістики [81].

Поділяючи цю позицію, зазначимо, що в рамках розглянутої нами методики аналіз способів приховування злочину шляхом легалізації доходу, отриманого в процесі шахрайства з нерухомим майном, часто зумовлює використання злочинцями цифрової валюти (криптовалюти). Для цього шахраї задіюють інтернет-платформи, що здійснюють торгівлю криптовалютою. Також очевидно, що можливість реалізації подібних дій обумовлюється наявністю відповідних особистісних характеристик злочинців. Тому багато сучасних шахраїв володіють знаннями та навичками в галузі ІТ-технологій. За даними окремих авторів, приблизно 15,5% підозрюваних, які вчиняють розкрадання чужого майна, були фахівцями в галузі використання інформаційних технологій [205]. Стосовно розглянутої нами категорії злочинних діянь узагальнення слідчої практики показало, що майже половина злочинців мали навички поводження з цифровими технологіями вище середнього рівня. При цьому, за даними інших дослідників, злочинці регулярно підвищують рівень своїх професійних (і

кримінальних) навичок з метою вдосконалення способів обману або зловживання довірою, що вчиняються з використанням ІТТ [81].

По-третє, істотність і необхідність елемента в криміналістичній характеристиці злочинів [307]. З цього питання серед вчених також немає єдиної думки. Одні автори висловлюються за включення до криміналістичної характеристики найбільшої кількості ознак, що мають криміналістичне значення [6], інші говорять про класифікацію елементного складу [48; 235]. Видається, що для вирішення зазначеного питання розуміння природи криміналістичної характеристики має відбуватися з урахуванням теоретичних основ формування даної категорії та її практичного значення.

Розгляд криміналістичної характеристики як теоретичної концепції дозволяє розглядати її як «ймовірнісну модель» [249], що має орієнтувальне значення при формуванні окремих методик розслідування злочинів. Дана обставина свідчить про узагальнений характер системи її елементів, що формується за рахунок моделювання даних про криміналістично значущі ознаки злочинних діянь в цілому. Практико-орієнтований підхід спонукає сприймати криміналістичну характеристику як робочий інструмент розслідування, як систему зібраних і узагальнених даних про криміналістично значущі ознаки певного виду (групи) злочинів. У зв'язку з цим до одного з принципів формування елементного складу типової криміналістичної характеристики в літературі відносять положення про доцільність орієнтира на нагальні потреби правозастосовної діяльності та зручність його практичного застосування [63].

В цілому типовий набір елементів криміналістичної характеристики корелює з моделлю злочинної діяльності певної категорії та практичними потребами розслідування відповідного виду, групи злочинів. У цьому проявляється принцип залежності змісту елементів криміналістичної характеристики від модифікації кримінальних ситуацій та поведінкових особливостей осіб, які реалізують злочинне діяння.

Так, шахраї, які володіють знаннями в сфері нерухомого майна, дуже часто вдаються до прийомів маскування своїх протиправних дій під цивільно-правові відносини, у зв'язку з чим потерпілий від злочину на етапі оформлення угоди, не маючи реальної можливості розпізнати справжні наміри шахраїв, сприяє злочинцям. Обман для потерпілого стає очевидним після того, як житло було реалізовано. Формальна законність угоди і сприяння потерпілого в її здійсненні, а також запевнення шахрая про те, що інше житло або гроші будуть надані потерпілому в найближчому майбутньому, заважають потерпілому вчасно звернутися за допомогою до правоохоронних органів. Це зумовлює проблемний характер початкових ситуацій розслідування, що часто призводить до помилок в інтерпретації елементів криміналістичної характеристики та їх внутрішньосистемних зв'язків. Як показало проведене нами узагальнення слідчої практики у справах аналізованої категорії, у 73% випадків затримані за підозрою у скоєнні даних злочинів особи, незалежно від їхньої ролі в шахрайській схемі (організатори, виконавці, посередники), при наданні показань посилалися на законність і добровільність дій сторін угоди з нерухомим майном [207].

Викладене дозволяє нам сформулювати поняття методичної – криміналістичної помилки як такого, що не відповідає змісту реально сформованого механізму кримінального діяння та ситуації виникнення інформації про нього процесу аналізу та оцінки криміналістично значущих відомостей, що призводить до прийняття хибнопозитивних або хибнонегативних рішень у ході правозастосовної діяльності.

Оскільки прийняття слідчим рішень (процесуальних, криміналістичних), як правило, пов'язане з аналізом вихідних і надходжуваних даних, тому зниження інформаційної невизначеності проблемної ситуації безпосередньо пов'язане з різнобічною оцінкою інформації та її джерел. При цьому прийняття слідчим рішень, як компонент його діяльності, не можна розглядати у відриві від діяльності осіб, які чинять протидію розслідуванню. Протидія, що реалізується

злочинцями, переслідує, як зазначається в літературі, в тому числі прийняття відповідних інтересам правового або іншого рішення або утримання уповноважених осіб від прийняття рішень, що не відповідають інтересам сторони, яка чинить протидію (виключають необхідність прийняття і реалізації таких рішень) [208].

Особливо це актуально на етапі аналізу ознак злочину, коли існує інформаційна невизначеність у сфері правового регулювання правовідносин, що якраз властиво для шахрайства з нерухомістю.

Зокрема, при розмежуванні ненавмисного невиконання цивільно-правових зобов'язань і шахрайства. В результаті, як зазначається в літературі, таке розмежування здійснюється правозастосовниками суто індивідуально, з вираженим суб'єктивізмом [160; 407], що часом призводить на практиці до помилок, які детермінують, наприклад, затягування періоду прийняття рішення про внесення інформації до ЄРДР.

По-четверте, системність елементів криміналістичної характеристики.

Перевага системно-структурного підходу полягає в розгляді системи, як певної цілісності, що досягається за рахунок наявності системоутворюючих зв'язків і відносин між елементами системи. При цьому елементи системи проявляють свої властивості в процесі взаємодії з середовищем. Це дозволяє структурувати криміналістичну характеристику адекватно відображеним нею об'єктам, виявляти систему криміналістично значущих відомостей, що відображають процеси протікання злочинних діянь того чи іншого виду (групи) в певних просторово-часових умовах (обстановці).

Питання про системність елементів криміналістичної характеристики в науці досі не вирішене. Частково це обумовлено тим, що тривалий час, як зазначає Ю.А. Чаплинська «сутність досліджень криміналістичної характеристики злочинів зводилася не до системи, а до її структури» [290].

Видається, що при аналізі криміналістичної характеристики доцільно виходити з діяльнісного підходу, оскільки злочин – це прояв людської активності, що відображає сукупність засобів, цілей, результатів та інших елементів людської діяльності. Дані елементи утворюють численні наслідки – зміни взаємодіючих об'єктів і навколишнього середовища. Таким чином, діяльнісний підхід до аналізу злочину, як прояву людської активності, дозволяє розглянути останнє з точки зору взаємопов'язаних етапів, прийомів, засобів діяльності, послідовна реалізація яких повинна базуватися на внутрішній логіці функціонування даного процесу.

При цьому структурні складові злочинної діяльності містять однотипні елементи, що дозволяє об'єднати їх у групи на основі тотожності їх окремих (предметних, просторових, тимчасово-логічних та ін.) характеристик.

Однотипність елементів кримінальної діяльності у сфері нерухомого майна визначається частотою їх зустрічальності. Це зумовлює необхідність дослідження різновидів прояву такої діяльності в практиці розслідування розглянутої категорії злочинів стосовно окремих груп. Як вірно зазначає В.В. Сташис недоцільно вивчати різні об'єкти (зокрема, слідові картини) за допомогою однієї і тієї ж методики з однією, і тією ж структурою [81].

Таким чином, формування системи криміналістично значущих елементів кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, передбачає узагальнення практики розслідування їх різновидів, виділення яких може відбуватися за різними підставами, пов'язаними як зі специфікою об'єктів нерухомості та процедурами їх обігу, так і з кримінальними способами реалізації шахрайських дій у цій сфері.

По-п'яте, наявність між елементами криміналістичної характеристики закономірних зв'язків [312]. Як зазначається в літературі, властивості системи

визначаються насамперед зв'язками, взаємодією елементів, а не їх кількістю або якостями.

Як уже зазначалося раніше, становлення аналізованої нами методики перебуває на етапі формування. Сьогодні труднощі становить узагальнення емпіричної бази, що необхідно для виявлення закономірних зв'язків елементів розглянутого виду кримінальних діянь.

В цілому розкриття злочинів з використанням ІТ-технологій залишається на низькому рівні: станом на 2025 рік не більше 15% розпочатих кримінальних проваджень завершилися винесенням судом вироку [77]. При цьому не враховуються кримінальні діяння, заяви щодо яких громадяни не подавали, та випадки відмови у розпочатті кримінального провадження.

Як показало узагальнення слідчих ситуацій за розглянутою нами категорією кримінальних проваджень, у більшості випадків злочинців затримували за наявності безпосереднього контакту з потерпілими або посередниками (наприклад, якщо потерпілий передавав гроші через кур'єра або нежитлове приміщення переоформлювалося через Центр надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) та органи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно) [364]. У підсумку за даним напрямком боротьби зі злочинністю склалася патова ситуація: кількість потерпілих від дій шахраїв неухильно зростає, а відсоток винесених вироків, які є основним джерелом криміналістичного узагальнення емпіричних даних, відсутній.

Такий стан справ істотно ускладнює розробку ефективних рекомендацій, щодо розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ. Це зумовило доцільність звернення в даному дослідженні до його теоретико-прикладних основ, як базису для формування в майбутньому окремих методик розслідування окремих груп злочинів в рамках розглянутого нами виду.

З урахуванням обмеженості емпіричного матеріалу на початковому етапі формування методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, допустиме використання такого наукового прийому, як аналогія. Йдеться про екстраполяцію інформації про одні об'єкти на інші, що мають з першими певну спільність (або схожість). Даний метод дозволяє отримати знання про функціонування цілого ряду елементів механізму розглянутого виду шахрайства, що нас цікавлять, з інших криміналістичних методик. Зокрема, електронні носії інформації активно використовуються злочинцями і в рамках аналізованого нами механізму шахрайства, і при скоєнні злочинів у сфері комп'ютерної інформації (ст. 190 КК України; ст. 361-363-1 КК України). У зв'язку з цим моделювання елементного складу криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, а також окремих закономірностей їх внутрішньосистемного функціонування, можливе не тільки емпіричним шляхом, але і шляхом наукового перенесення та інтерпретації вже наявних знань про подібні об'єкти з урахуванням особливостей злочинів, що нас цікавлять.

Таким чином, криміналістичну характеристику кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, можна представити у вигляді інформаційної моделі даної категорії кримінальних діянь, що відображає систему їх криміналістично значущих ознак з динамічно оновлюваним в умовах цифрової трансформації суспільства змістом.

1.3. Порівняльно-правове та кримінологічне дослідження кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна у закордонних країнах

Поділ речей, що історично склався, на рухомі і нерухомі в зарубіжній цивілістиці є основним як для приватних, так і для публічних галузей права [353]. Насамперед воно має значення для майнового обороту, оскільки передбачає наявність спеціальних правил відчуження, передачі, реєстрації та інших юридично значимих дій з об'єктами нерухомості. Іноземні законодавці усвідомлюють, що оскільки об'єкти нерухомості мають велику економічну вартість, нерідко саме у неї націлено увагу особи чи групи осіб, що мають корисливі спонукання і готових до скоєння злочинного діяння. Успішна реалізація наміру на отримання у власність навіть одного об'єкта нерухомості може принести дохід, що багаторазово перевищує той, на який можна розраховувати при скоєнні корисливих злочинів з рухомими речами. У зв'язку з цим у будь-якого законодавця, зокрема зарубіжного, об'єктивно виникає потреба передбачити спеціальні механізми, зокрема кримінально-правові, створені задля недопущення заборонених законом дій у сфері нерухомого майна.

Звернення до іноземного досвіду в цьому питанні дозволяє, по-перше, вивчити норми, які могли б бути корисними для розвитку вітчизняного кримінального законодавства, у тому числі для заповнення його прогалін, по-друге, зрозуміти, чи відповідають українські стандарти протидії кримінальним діям у сфері нерухомості тим, що розроблені та апробовані за кордоном.

Водночас, враховуючи транснаціональний характер організованої злочинності, важливо наголосити, що злочини у сфері нерухомості нерідко відбуваються за безпосередньою участю злочинних угруповань, що діють одночасно в кількох або багатьох країнах. Тому вивчення іноземного досвіду може принести користь правоохоронним органам та іншим суб'єктам протидії злочинності в Україні у сфері взаємної співпраці з компетентними зарубіжними структурами та міжнародними організаціями (ІНТЕРПОЛ, ЄВРОПОЛ, тощо) [199] у розкритті, розслідуванні та профілактиці злочинів даної групи (наприклад, при направленні чи виконанні запиту про надання прав судочинства,

передбачених IX Розділом КПК України «Міжнародне співробітництво під час кримінального провадження».

Загальноновизнано, що зарубіжне кримінальне право є складовою предмета української науки кримінального права, у зв'язку з чим, його інститути мають братися до уваги під час проведення комплексних наукових досліджень.

Розглянемо законодавчі підходи до кримінальної відповідальності за злочини у сфері нерухомого майна, вироблені у кримінальному праві західноєвропейських держав (Іспанія, Німеччина, Швейцарія, Австрія та Ліхтенштейн), країн СНД, а також Аргентини.

Відповідно до мети дослідження, на нашу думку виникли ряд питань на які необхідно надати відповіді:

1) як у розглянутому правопорядку розуміється предмет злочинних діянь цієї групи (тобто нерухомість)?

2) які склади злочинів, пов'язані з незаконним діями з нерухомістю, передбачає Кримінальний кодекс тієї чи іншої країни? На які родові об'єкти кримінально-правової охорони вони зазіхають?

3) як кваліфікувати кримінальне правопорушення, результатом якого стало набуття права власності на чуже майно?

4) яке покарання передбачає законодавець за цей вид шахрайства?

У кримінальному законодавстві країн романо-німецької групи предметом шахрайства є як нерухоме, і рухоме майно. Ознаками даного злочину є обман, заподіяння майнової шкоди потерпілому, отримання вигоди злочинцем внаслідок скоєння злочину (ст. 209 КК Республіки Болгарія [127], ст. 286 КК Республіки Польща [133], п. 263 КК Німеччини [366]). Правова кваліфікація шахрайства включає у собі ряд злочинних діянь, зокрема і кримінальне правопорушення щодо нерухомого майна.

Склад низки майнових злочинів, таких як зловживання довірою та здирництво, не виділяють конкретний предмет злочину і, відповідно, не

передбачають відповідальності за протиправні посягання на нерухоме майно. Зловживання довірою виділяється законодавством низки країн окремих склад злочину (пар. 266 КК Німеччини [366], ст. 314-1 КК Франції [145], ст. 262 КК Японії [421]) і є злочином, подібним до складу, передбаченому ст. 191 КК України «Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем», при цьому поняття шахрайства включає лише обман або введення в оману.

Так, КК Німеччини передбачає злочинне зловживання довірою, як кримінально караного діяння (пар. 266), під ним розуміються дії осіб, які зловживають наданими ним за законом, владним розпорядженням або за правочином за розпорядженням чужим майном. Відповідальність за це діяння настає у разі заподіяння шкоди особі, інтереси якої винний мав захищати [47].

Кримінальні кодекси низки країн, таких як Болгарія, Японія (ст. 235-2 КК Японії «Незаконне присвоєння чужого нерухомого майна»), Туреччина (ст. 513 КК Турецької Республіки [136], КК КНР (ст. 442 «Незаконний продаж нерухомості» [125]) виділяють протиправні посягання злочинів, які мають насильницький характер. Предметом насильницького злочинного посягання є, як правило, земельна ділянка. Покарання за вчинення злочинів у сфері нерухомого майна за кримінальним законодавством країн, що розглядаються, можна порівняти з кримінальною відповідальністю за кримінальне правопорушення щодо нерухомого майна.

Досвід Іспанії [412]. Говорячи про розуміння нерухомості (*inmuebles*) в іспанському праві, слід зазначити, що важлива особливість чинного ЦК 1899 року полягає в доволі казуїстичному підході до встановлення кола речей, які є нерухомими. Крім земельних ділянок і міцно пов'язаних із ними об'єктів, до нерухомості згідно зі ст. 334 Кодексу належать розплідники з тваринами, голубники, вулики з бджолами (п. 7), добрива, що знаходяться в землі, в якій вони використовуються (п. 8), місця зберігання будівельних відходів. Низка країн

прийняла різні моделі кримінальної відповідальності юридичних осіб, а деякі країни (Італія, Іспанія, Португалія, Греція), навпаки, відмовилися це робити відповідно до своїх політичних, соціальних та економічних умов, обмежившись адміністративним покаранням для юридичних осіб. При цьому основною метою запровадження кримінальної відповідальності юридичних осіб є відшкодування шкоди та попередження злочинів у майбутньому. На нашу думку є безумовно доцільним використати зарубіжний досвід у частині притягнення до відповідальності організованих злочинних співтовариств та їхніх лідерів (на підставі непрямого керівництва злочинним співтовариством), а також розглянути у науковому співтоваристві механізм запровадження кримінальної відповідальності для юридичних осіб в Україні в цілому.

Кримінальний кодекс Іспанії 1995 року [394] не виділяє в окремому главу злочини, пов'язані з нерухомого майна. Водночас цей Кодекс цікавий у контексті цього дослідження насамперед тим, що в ньому існує спеціальний кваліфікований склад шахрайства, а саме «шахрайство, предметом якого є житло та інше майно, що визнається соціально необхідним» (*viviendas u otros bienes de reconocida utilidad social*) (п. 1 ч. 1 ст. 250). Це діяння карається позбавленням волі на строк від 1 року до 6 років.

Цей Кодекс містить й інші склади, пов'язані з обігом нерухомого майна. Зокрема, у ст. 251 Кодексу передбачено позбавлення волі на строк від 1 року до 4 років, щодо особи:

- 1) яка, неправдиво привласнивши собі право розпорядження рухомою або нерухомою річчю, незалежно від того, чи володіла вона нею раніше, відчужує цю річ, обтяжує її або здає в оренду іншій особі на шкоду їй або третім особам (ч. 1),
- 2) особа, яка розпоряджається рухомою або нерухомою річчю з приховуванням обтяжень щодо неї (ч. 2),

3) особа, яка, відчужуючи річ, вільну від обтяжень, обтяжила або уклала правочин, щодо її відчуження до передання набувачеві на шкоду йому чи третім особам (ч. 2).

Фактично йдеться про спеціальні види шахрайства. Іспанський підхід в останньому випадку не видається вдалим. Ми бачимо, що законодавець цієї країни криміналізував відчуження речі, яка не належить особі. Однак з часів римського права цивільному законодавству романо-германських країн відома така категорія, як «*rei future sive speratae*» – речі майбутні або очікувані. Загальноновизнано, що вони також мають оборотоздатність. Наприклад, особа укладає договір купівлі-продажу речі, власність на яку в неї наразі відсутня, проте особа планує набути на неї власність у майбутньому (купити її та перепродати). Якщо особа не зможе здійснити передачу такої речі покупцеві, то можливе її притягнення до цивільно-правової відповідальності, проте іспанський законодавець розглядає такі суто цивілістичні відносини, як злочин. Цей підхід абсолютно не сумісний з тим, що деякі цивільно-правові договори прямо розраховані на відчуження речі, якої продавець поки що не має, наприклад, у договорі контрактації здійснюється продаж майбутнього врожаю (до речі кажучи, згідно зі ст. 334 ЦК Іспанії, врожай, який виріс, але не зібраний, розглядається як нерухомість). У зв'язку з вищевикладеним криміналізація відчуження речі, якою особа поки що не володіє, в Україні, на наш погляд, була б зайвою (інша річ, коли особа від самого початку знає, що відчужуваної речі в неї і не буде, проте такі дії повністю охоплюються основним складом шахрайства, передбаченим ст. 190 КК України).

Досвід Німеччини. Говорячи про розуміння нерухомості в німецькому праві, слід зазначити, що важлива особливість Німецького цивільного укладення 1896 року [340] полягає у відсутності легального визначення цієї категорії. Замість цього Німецьке цивільне укладання поділяє речі на «земельні ділянки» (Grundstücke) і «рухомі речі» (bewegliche Sachen). Категорія нерухомості в цій

країні розроблена виключно на доктринальному рівні. До неї відносяться земельні ділянки (через пряму вказівку закону), а також усе, що з ними безпосередньо пов'язано (наприклад, будівлі). Ми бачимо, що порівняно із законодавством інших країн, Німецьке цивільне укладення розуміє нерухомість досить вузько (компаративні відмінності будуть показані далі).

Кримінальний кодекс Німеччини 1871 року [340] також не містить спеціального розділу, в який були б поміщені злочинні діяння у сфері нерухомості. Водночас у різних розділах цього правового акта ми знаходимо склади, в яких ідеться про її незаконний (кримінальний) обіг.

Термін «нерухоме майно» (*unbewegliche Sachen*) використовується в Кодексі лише один раз: розділ XXV «Карана корисливість» містить § 287, що передбачає відповідальність за організацію публічної лотереї або розіграшу рухомого чи нерухомого майна без офіційного дозволу.

Одночасно з цей Кодекс передбачає відповідальність за незаконний обіг нерухомості в рамках більш загальних складів. Найбільш значущим у цьому зв'язку є розділ XXII «Шахрайство і зловживання довірою» Так, відповідальність за шахрайство [149] у сфері нерухомості за відсутності інших конкретизуючих обставин настає за п. 2 ч. 3 § 263 (шахрайство із заподіянням шкоди у великому розмірі). 3 § 263 (шахрайство із заподіянням шкоди у великому розмірі) це діяння карається позбавленням волі на строк до 10 років.

Професор Т. Фішер, аналізуючи цю норму, зазначає, що «економіко-правове поняття речі у складі шахрайства охоплює собою як рухоме, так і нерухоме майно» [361].

Далі він розвиває думку про те, що об'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю має суттєву специфіку – діяння не може вважатися закінченим доти, доки не буде внесено відповідний запис до поземельної книги (*Grundbuch*) [340] (так у Німеччині називається реєстр прав на нерухоме майно). Ця обставина підлягає обов'язковому обліку під час вирішення питання у тому: чи закінчено

злочин, чи він вимушено або добровільно перерваний на стадії відповідного приготування та/або замаху.

З нерухомістю тісно пов'язаний і передбачений КК Німеччини спеціальний вид страхового шахрайства – утоплення або посадка на міліну судна з подальшим введенням в оману, щодо страхового випадку, що нібито настав (ч. 5 § 263).

Досвід Швейцарії. Згідно зі ст. 655 Цивільного кодексу Швейцарії 1911 року [329] до нерухомості належать земля, її надра, міцно пов'язані з нею будівлі та споруди, а також чітко виражені та постійні права, занесені до реєстру нерухомості.

Кримінальний кодекс 1942 року [17] у титулі II («Кримінально карані діяння проти майна») містить склад шахрайства (ст. 146) [184], проте не передбачає кваліфікованої ознаки у вигляді великого розміру заподіяної шкоди; вчинення цього діяння щодо нерухомості законодавець також спеціально не виділяє.

Диференціація кримінальної відповідальності в цьому випадку можлива лише на основі Загальної частини Кодексу. Цікаво, що в ньому немає переліку обтяжуючих обставин (можливо, з огляду на принцип гуманізму ст. 48 КК Швейцарії передбачає лише пом'якшувальні обставини), проте ст. 47 КК Швейцарії містить загальні орієнтири, які має брати до уваги суд під час призначення покарання в межах нижньої та верхньої санкцій. Відповідно до неї суд призначає покарання з урахуванням вини особи, яка вчинила злочин; враховуються минуле життя та особисті стосунки, а також вплив покарання на її життя в даний час. Також Кодекс встановлює, що вину визначають з урахуванням тяжкості правопорушення, загрози правовій цінності, якої торкаються, негожесті діяння, мотивів і цілей цієї особи, а також з урахуванням того, чи могла ця особа з урахуванням внутрішніх і зовнішніх обставин уникнути загрози або правопорушення.

Отже, призначення особі, яка вчинила кримінальне правопорушення з нерухомістю, більш суворого покарання в даному правопорядку може бути обґрунтоване винятково передбаченими в Загальній частині КК правилами призначення покарання.

Досвід Австрії. Цивільне право Австрії виходить з того, що речі, які без порушення їхньої субстанції можуть бути переміщені з одного місця на інше, є рухомими, інакше їх вважатимуть нерухомими; водночас речі, які самі по собі є рухомими, у правовому розумінні вважатимуться нерухомими, якщо вони в силу закону чи рішення власника є приналежністю нерухомої речі (§ 293 Загального ЦК Австрії [413] 1812 року) [196]. На відміну від Франції, Іспанії та інших країн, цей Кодекс не містить казуїстичних переліків конкретних видів майна, яке законодавець пропонує вважати рухомими чи нерухомими.

Кримінальний кодекс Австрії 1975 року [131] жодного разу не використовує таку категорію, як нерухомість. Проте проаналізуємо гл. 6 «Злочини проти чужого майна» де вона нерідко мається на увазі. Відповідальність за шахрайство з нерухомістю настає в рамках загальнішого складу – тяжке шахрайство (§ 147) на суму понад 5 тисяч євро (ч. 2) або понад 300 тисяч Євро (ч. 3) залежно від того, якою є ринкова вартість об'єкта нерухомості. В останньому випадку Кодекс передбачає покарання до 10 років позбавлення волі. Можна констатувати, що практично будь-яка нерухомість за ціною перевищує що найменше першу із зазначених сум.

Аналіз наведеної вище норми показує, що вчинення шахрайства з нерухомістю в Австрії, хоча окремо і не виокремлюється, але по суті є кваліфікуючою ознакою відносного основного складу шахрайства.

Досвід Ліхтенштейну. Загальний Цивільний кодекс 1811 року [326] у розділі II «Про речове право» (*Von dem Sachenrechte*) не містить легального визначення нерухомості, проте в науковій доктрині цієї країни її розуміють так

само, як і в сусідній Австрії (здебільшого правова система та юридична наука Ліхтенштейну історично розвивалися під її впливом).

Кримінальний кодекс Ліхтенштейну 1987 року [126] у текстуальному відношенні майже дослівно відтворює КК Австрії (відповідно термін «нерухомість» у ньому також не згадується жодного разу). Як зазначає Конопельський В.Я., Кушнар'ова О. у своїй праці, що Кримінальний кодекс Ліхтенштейну ґрунтується на КК Австрії від 23 січня 1974 року [110]. При цьому «змістовна сторона КК Ліхтенштейну за деякими винятками є копією КК Австрії» [131]. На думку Е. Бергер, «у цьому випадку, за деякими винятками, можна говорити про Кримінальний кодекс Ліхтенштейну, як про рецепцію австрійського КК [337]. У зв'язку з цим можна використовує термін *«der Transfer einer Kodifikation»* (кодифікаційний трансфер).

Склад тяжкого шахрайства (§ 147) дослівно збігається з австрійським (санкції також ідентичні). Водночас у Ліхтенштейні воно визнається тяжким, якщо скоєно на суму понад 75 тисяч франків (на відміну від Австрії, Кримінальний кодекс якої вказує на суму 300 тисяч євро). Можна припустити, що шахрайство щодо більшості об'єктів нерухомості так чи інакше підпадає під цю кваліфікуючу ознаку. Інших компаративно значущих відмінностей у складах шахрайства з нерухомістю за кримінальним правом Австрії та Ліхтенштейну немає.

Досвід Аргентини. Категорія нерухомість у законодавстві колишніх іспанських колоній, як правило, розуміється так само, як і в їхній колишній «юридичній метрополії». Тому ми не будемо зупинятися на цьому питанні докладно (його освячено вище) і відразу перейдемо до кримінально-правового аспекту дослідження.

КК Аргентини 1921 року [352] містить гл. 4 «Шахрайство та інші види обману» (*Estafas y otras defraudaciones*). Сформулювавши загальне визначення шахрайства, законодавець далі казуїстично перераховує 14 його особливих видів

(«спеціальних випадків», як написано в цьому Кодексі). До них віднесено, зокрема, ситуацію, в якій особа, «будучи уповноваженою в позасудовому порядку стягувати нерухомість, вилучила її зі шкодою для боржника, завідомо знаючи, що останній не запізнювався з виконанням своїх зобов'язань, або зловмисно не стягнула збори, встановлені для аукціону шляхом певної спеціальної процедури» (п. 13 ст. 173). По суті законодавець застосовує певну фікцію, пропонуючи розглядати ці дії як шахрайство (наприклад, у випадку з нестягненням зборів). Будь-яких спеціальних вказівок на розмір покарання за вчинення «спеціальних випадків» шахрайства аргентинський КК не містить.

Інтерес становить також гл. 6 «Незаконне захоплення». Згідно зі ст. 181 КК Аргентини, карається позбавленням волі до 3 років той, хто:

1) використовуючи силу, погрози, обман, зловживання довірою або скритність, повністю або частково позбавив іншого права на володіння чи користування нерухомістю або реальної можливості розпоряджатися нею, незалежно від того, чи здійснене зазначене позбавлення шляхом зайняття нерухомості, перебування в ній або вигнання мешканців;

2) з метою заволодіти всією нерухомістю або її частиною зруйнував її або змінив її характеристики чи параметри;

3) використовуючи силу або погрози, перешкодив володінню чи користуванню нерухомістю.

Ми бачимо, що по суті аргентинський законодавець передбачає відповідальність за рейдерство, дезорганізацію роботи організацій, а також за посягання на приватну власність фізичних осіб.

Для цього дослідження має значущість і розділ 7 «Заподіяння шкоди». Згідно зі ст. 183 карається позбавленням волі на строк до одного року той, хто зруйнував, зробив непридатним до використання, знищив або будь-яким чином заподіяв шкоду повністю або частково чужому рухомому чи нерухомому майну, якщо діяння не є більш суворо караним злочином. Кваліфікованим складом є

вчинення цього діяння щодо музею, бібліотеки, дороги або іншого об'єкта загального користування (ч. 5 ст. 184). Законодавець тим самим підкреслює підвищену суспільну небезпеку посягань на ці соціально значущі об'єкти нерухомості.

На основі проведеного аналізу кримінального законодавства зарубіжних країн, щодо протиправних посягань на нерухоме майно можна зробити такі висновки:

- предметом злочинного посягання є нерухоме майно (Японія, Туреччина, Болгарія, Іспанія, КНР);
- нерухоме майно виокремлюють, як самостійний предмет злочинного посягання (Іспанія, КНР), відповідальність за такі злочини порівнянна або менша за відповідальність за просте шахрайство;
- вчинення злочинних посягань, щодо нерухомого майна не є обтяжуючою обставиною, за винятком КК Іспанії.

Досвід Великої Британії. Кримінальне законодавство Великої Британії не містить такого складу злочину, як «шахрайство». Воно є загальним поняттям для всіх видів обману, пов'язаних із незаконним збагаченням або заподіянням шкоди. Законодавство Великої Британії встановлює кримінальну відповідальність за злочини проти власності, скоєні шляхом обману, зокрема щодо деяких категорій нерухомого майна, згідно із Законом про крадіжку 1968 року:

- ст. 15 «Одержання майна шляхом обману»;
- ст. 16 «Одержання грошової вигоди шляхом обману»;
- ст. 17 «Складання неправдивих звітних документів» [423].

Стаття 4 (2) Закону про крадіжку 1968 року, ст. 131.4 КК Австралійського союзу [348] передбачає кримінальну відповідальність за посягання на земельні ділянки. Кваліфікуючою ознакою цього злочину є наявність повноважень, щодо розпорядження земельною ділянкою. Покарання за вчинення злочинів у сфері

нерухомого майна за кримінальним законодавством розглянутих країн можна порівняти з кримінальною відповідальністю за крадіжку.

Діяльність поліції у Великій Британії, щодо профілактики шахрайства та суміжних із ним злочинів регулюється Законом «Про поліцію та докази у кримінальних справах» [405], Законом «Про повноваження слідчих органів» (Розділ II «Surveillance and Covert Human Intelligence Sources») [415], згідно з якими посадова особа правоохоронного органу повинна володіти достатніми повноваженнями для проведення оперативно-розшукових заходів. Підставою для їх проведення є наявність розумної підозри, що за аналогією до Закону України від 18 лютого 1992 року № 2136-ХІІ «Про оперативно-розшукову діяльність» [74] є відомості про ознаки підготовлюваного, вчинюваного або вчиненого протиправного діяння, а також про осіб, які його готують, вчиняють або вчинили, якщо немає достатніх даних для вирішення питання про порушення кримінальної справи. Органи, що здійснюють оперативно-розшукову діяльність, у Великій Британії мають право використовувати так звані «проактивні методи» (запрошення об'єкта розроблення до вчинення протиправних дій) з метою виявлення, припинення та запобігання злочинів, аналогічні українській оперативно-розшуковій діяльності «оперативний експеримент», однак лише у випадках, коли очевидна успішна реалізація оперативних матеріалів і застосування інших методів не є можливим. При цьому співробітник правоохоронного органу або його агент не повинні перейти тонку межу між «проактивним методом» і провокацією, створюючи лише штучні контрольовані умови, за яких об'єкт розробки може вчинити злочин.

Критерії правомірності провокації містяться в судовій практиці (наприклад, кримінальна справа «Regina v. Looseley» від 25.10.2001). Вважається неприпустимим з боку співробітників правоохоронних органів та їхніх агентів підбурювати в будь-якій формі, схилити осіб до вчинення злочину і потім піддавати їх кримінальному переслідуванню, такі дії є перевищенням посадових

повноважень і використанням судової процедури в незаконних цілях. У судовому рішенні йдеться про негативні наслідки провокації загалом, однак п. 21 вищевказаного судового рішення містить критерії законності «проактивних методів»: «Якщо в об'єкта розробки вже виник умисел на вчинення злочину, поліція лише дає йому можливість добровільно вчинити злочин, і в такому разі дії поліції не викликають заперечень, і це не є провокацією» [414].

Поняття шахрайства в кримінальному законодавстві країн ближнього зарубіжжя дуже схоже з українським. Зазвичай нерухоме майно виступає предметом шахрайства, і це не є обтяжуючою кримінальну відповідальність обставиною [80].

Кримінальні кодекси таких країн, як Грузія, Литва, Естонія, не містять спеціальних норм, що регламентують відповідальність за шахрайство щодо нерухомості. Однак кримінальні кодекси Молдови, Азербайджану, Казахстану виділяють самостійні склади посягань на нерухоме майно. Серед них ст. 193 КК Молдови «Заволодіння чужою нерухомістю» [130], ст.188 КК Азербайджану «Порушення права власності на землю» [123], ст. 186 КК Казахстану «Порушення речових прав на землю» [132]. Предметом злочинного посягання є земля, нерухомість. Кваліфікуючою ознакою цих злочинів є застосування насильства. Способи вчинення злочину, такі як обман і зловживання довірою, як у КК України, у цих складах не виділяються. Покарання за вчинення злочинів у сфері нерухомості за кримінальним законодавством країн, що розглядаються, менше, ніж за вчинення злочинів проти власності, що неспівмірно з розміром збитку від злочинів у сфері нерухомого майна.

Досвід Азербайджану. Кримінальний кодекс 1999 року [123] використовує поняття «рухомі та нерухомі цінності», розкриваючи поняття «культурне надбання» (примітка до ст. 116), а також передбачає відповідальність за посягання на них.

Шахрайство [191] з нерухомістю в даному правопорядку кваліфікується за ст. 178.3.2, як шахрайство у великому розмірі та карається позбавленням волі до 12 років.

Цікавим є склад злочину «порушення права власності, користування або оренди на землю» (ст. 188), який передбачає відповідальність за самовільне огорожу, обробіток чи зміну земельної ділянки, або самовільне зайняття цієї земельної ділянки іншими способами без встановленого законом права власності, користування чи оренди, а також за самовільне проведення будівельних або монтажних робіт на земельній ділянці без встановленого законом права власності, користування чи оренди. Передбачено покарання до 8 років позбавлення волі.

Ще одне посягання на нерухомість криміналізовано в ст. 158 КК Азербайджану «Порушення недоторканності будівель (приміщень) юридичних осіб», що встановлює відповідальність за проникнення до будівель (приміщень), які перебувають у власності юридичних осіб, або які вони орендують, без підстав, встановлених законами Азербайджанської Республіки. Ця стаття особливо актуальна на тлі того, що законодавство більшості країн СНД не передбачає необхідності отримувати судові рішення для обшуку та огляду в приміщенні юридичної особи (необхідна лише спеціальна постанова, видана органами досудового провадження). Отже, за цією статтею можуть бути кваліфіковані дії співробітників правоохоронних органів, які, не маючи навіть такого документа, вторглися до приміщення юридичної особи.

Досвід Вірменії. За Кримінальним кодексом 2003 року [128] шахрайство з нерухомістю може бути кваліфіковано за ч. 4 ст. 179, як шахрайство в особливо великому розмірі (тобто, згідно з ч. 4 ст. 175, на суму понад 3000 МРОТ). За вчинення цього діяння передбачено позбавлення волі до 8 років з конфіскацією майна.

Цікаві склади злочинів, що зазіхають на нерухомість, містяться у ст. 3151 «Неприпинення самовільного захоплення земельних ділянок, які є державною або муніципальною власністю, та не усунення його наслідків, а також неприпинення самовільного зведення будівель, споруд та незаконних споруд» (позбавлення волі як санкцію не передбачено) та у ст. 315.2 «Невжиття у встановленому законом порядку заходів щодо припинення, запобігання самовільному захопленню земельних ділянок, які є державною або муніципальною власністю» (ст. 315.2) та у ст. 315.2 «Вжиття у встановленому законом порядку заходів для запобігання самовільного захоплення земельних ділянок, які є державною або муніципальною власністю» (ст. 315.3.). Ці діяння розглядаються як спеціальні види недбалості.

Не зупиняючись на окремих деталях, зазначимо, що також становлять інтерес для наукового аналізу такі склади злочинів, як «порушення речових прав на землю» [132] (ст. 201 КК Казахстану 2014 року), «реєстрація незаконних правочинів із землею» [124] (ст. 179 КК Киргизстану 1997 року), «порушення володіння» [130] (ст. 193 КК Молдови 2002 року), «захоплення будівель, споруд, засобів сполучення та зв'язку» [134] (ст. 182 КК Таджикистану 1998 року.), «порушення володіння» [130] (ст. 193 КК Молдови 2002 року), «захоплення будівель, споруд, засобів сполучення та зв'язку» [134] (ст. 182 КК Таджикистану 1998 року.), «незаконне передання землі» [134] (ст. 181.2 КК Туркменістану 1997 року); «самовільне захоплення земельних ділянок» [138] (ст. 229.1 КК Узбекистану 1994 року) тощо.

Ці посягання пов'язані з різними аспектами нерухомого майна. Розглянуті вище законодавства прагнуть забезпечити те, щоб він здійснювався виключно в правовому полі.

На основі проведеного аналізу кримінального законодавства низки країн пострадянського простору щодо протиправних посягань на нерухоме майно можна зробити такі висновки:

- у кримінальному законодавстві країн СНД відсутні спеціальні норми, що встановлюють відповідальність за шахрайство щодо нерухомості;
- жодна держава СНД не запозичила з КК України кваліфікованої ознаки шахрайства, передбаченої ст. 190 КК України.

Утім, з огляду на те, що цей пункт було введено в закон не так давно, можливо, це станеться в майбутньому, коли сформується стійка судова практика і ця норма покаже ефективність своєї дії.

Певний інтерес для подальшої модернізації положень вітчизняного законодавства представляє ст. 197.1 КК України «Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво», яка передбачає кримінальну відповідальність за самовільне будівництво будівель і споруд на раніше захопленій земельній ділянці без отриманої у встановленому порядку початково-дозвільної документації.

Загалом проведене компаративне дослідження положень зарубіжного законодавства країн СНД) дає змогу сформулювати такі висновки.

У більшості зарубіжних країн обіг нерухомості не утворює самостійного родового або видового об'єкта кримінально-правової охорони і у зв'язку з цим не впливає на структуру Особливої частини КК. У більшості випадків відповідальність настає за більш загальними нормами. Одночасно з цим зазначимо, що посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна можна розглядати як не тільки основний, а й додатковий об'єкт кримінально-правової охорони, що зумовлює кваліфікацію злочинних діянь за сукупністю.

У розглянутих вище державах немає єдиного усталеного підходу до предмета злочинів у сфері нерухомості, оскільки цивільно-правове розуміння цієї категорії від правопорядку до правопорядку, як показано вище, може відрізнитися. Велику роль відіграє цивілістична казуїстика, пов'язана з прямим законодавчим закріпленням режиму нерухомості за окремими речами (зокрема, через їх господарське призначення). Рухомий або нерухомий характер речі,

встановлений у нормах цивільного права, у зв'язку з цим особливо значущий для кримінального права, оскільки впливає на момент закінчення злочину.

Висновки до розділу 1

Необхідність формування в криміналістичній науці самостійного напрямку – криміналістичної методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, обумовлена інтенсивністю процесу цифрової трансформації суспільства, що протікає в Україні на тлі соціально-економічних та політико-правових перетворень.

Враховання даного фактора при розробці прогностичних моделей кримінальної та слідчої діяльності становить суть теоретико-прикладних основ формування приватних криміналістичних методик розслідування розглянутого в роботі виду злочинів.

На основі узагальнення практики виділено ключові проблеми розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, які потребують як найшвидшого осмислення криміналістами:

- мінімізація обсягу матеріально-фіксованих та ідеальних слідів у зв'язку зі скоєнням злочину дистанційним способом, а також розширенням сфери електронного документообігу;
- труднощі пошуку, затримання та викриття злочинців через неоднорідний склад учасників шахрайських схем, використання ними технологій приховування персональних даних та місцезнаходження;
- проблематичність встановлення місця закінчення злочину не тільки через територіальну віддаленість злочинця і потерпілого, але й з огляду на використання шахраями ІР-телефонії (VoIP шахрайство);

– великий обсяг документів, що відображають операції з нерухомістю та заволодінням грошовими коштами потерпілих, множинність джерел їх отримання;

– складнощі в організації та проведенні окремих слідчих дій, зумовлені відсутністю встановленої практики проведення оглядів мережевих інформаційних ресурсів, роботи з електронними носіями криміналістично значущої інформації, необхідністю та особливостями використання спеціальних знань.

Сформульовано предмет методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, під яким розуміється типізована система науково обґрунтованих рекомендацій, щодо організації та здійснення розслідування і запобігання даного виду злочинів, сформована на основі пізнання закономірностей злочинної діяльності, а також закономірностей процесів виявлення, збирання та використання криміналістично значущої інформації в слідчій діяльності.

Формування методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням ІТТ, повинно ґрунтуватися на принципі синергії, що відображає взаємообумовленість процесів інтеграції в систему криміналістичної методики багатоаспектних положень правового регулювання нерухомого майна, генезису механізму кримінальної діяльності та ситуаційних особливостей його прояву в умовах цифрової трансформації суспільства.

Визначено місце методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням ІТТ, у системі відповідного розділу науки криміналістики як типової методики, що відображає закономірності розслідування розглянутої категорії злочинів, яка є основою для формування приватних видових і укрупнених методик з розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості.

Смодельовано вплив пропонованої методики на розвиток таких криміналістичних вчень, як: вчення про криміналістичну класифікацію злочинів; вчення про механізм злочину; вчення про особу, яка вчинила злочин; криміналістична ситуалогія; теорія подолання протидії розслідуванню злочинів.

Проведене дослідження положень зарубіжного законодавства (континентальної, загальної систем права, країн СНД) дає змогу сформулювати наступне:

1. У більшості зарубіжних країн у сфері нерухомості не утворює самостійного родового або видового об'єкта кримінально-правової охорони і у зв'язку з цим не впливає на структуру Особливої частини КК. У більшості випадків відповідальність настає за більш загальними нормами. Одночасно з цим зазначимо, що посягання на правомірні інтереси власника нерухомого майна можна розглядати, як не тільки основний, а й додатковий об'єкт кримінально-правової охорони, що зумовлює кваліфікацію злочинних діянь за сукупністю.

2. У розглянутих вище державах немає єдиного усталеного підходу до предмета злочинів у сфері нерухомого майна, оскільки цивільно-правове розуміння цієї категорії від правопорядку до правопорядку, як показано вище, може відрізнятися. Велику роль відіграє цивілістична казуїстика, пов'язана з прямим законодавчим закріпленням режиму нерухомості за окремими речами (зокрема, через їх господарське призначення). Рухомий або нерухомий характер речі, встановлений у нормах цивільного права, у зв'язку з цим особливо значущий для кримінального права, оскільки впливає на момент закінчення злочину.

3. Порівняльно-правовий аналіз дає змогу виокремити чотири основні правові механізми посилення кримінальної відповідальності за кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна:

1) в одних державах існує спеціальна кваліфікована ознака, що вказує на нерухомість, як на об'єкт злочинного посягання (Іспанія);

2) в інших – передбачено більш загальну кваліфіковану ознаку у вигляді великої економічної шкоди (Австрія, Ліхтенштейн);

3) у третіх – загальна частина Кримінального кодексу містить аналогічним або близьким чином сформульовану обтяжуючу провину, кримінальну відповідальність або покарання обставину (дана модель має теоретичний характер, проте ми не можемо виключати того, що вона використовується в окремих правопорядках);

4) по-четверте – немає ні зазначеної вище кваліфікованої ознаки, ні розглянутої обтяжувальної обставини, однак надання судді дискреційного розсуду при призначенні покарання з урахуванням нижньої межі санкції передбачає, що він в окремо взятій справі зможе призначити суворіше покарання особі, що скоїла розглянутий злочин (Швейцарія).

Як ми бачимо, у першому і другому випадках посягання на нерухомість конструює склад злочину, а в третьому і четвертому має місце лише диференціація відповідальності за вчинення цього кримінально караного діяння.

4. Відсутність у більшості зарубіжних країн спеціального складу або об'єднаної загальним родовим об'єктом групи складів, що передбачають відповідальність за незаконні дії з нерухомим майном, можна пояснити такими причинами. Розглянуті вище два останні механізми диференціації кримінальної відповідальності за кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна видаються законодавцям достатніми; небажання надмірно використовувати в нормах КК цивілістичні категорії; доктринальний розгляд кримінального права, як крайнього засобу відновлення порушених економічних інтересів, що поєднується з наявністю ефективних позакутовий правових інструментів, які мають на меті ту ж саму мету (віндикаційний позов тощо); уявлення про те, що розкрадання або інше протиправне заволодіння рухомим майном може в низці випадків заподіяти не меншу шкоду, ніж нерухомим; презумпція публічної достовірності запису у відповідному реєстрі передбачає необхідність

попереднього доказування недійсності правочину з об'єктом нерухомості й оспорування вказаного запису в цивільному судочинстві; статистичний аргумент, що полягає в тому, що розкрадання та інші посягання на рухомі речі набули значно більшого поширення, ніж на нерухомі; загальна консервативність науки кримінального права Німеччини, Швейцарії, Австрії та деяких інших європейських країн, яка виходить з того, що будь-які зміни кримінального закону припускають наявність серйозного обґрунтування, яке, на думку вчених, відсутнє в цьому випадку.

5. Український законодавчий підхід у компаративному відношенні загалом відповідає розглянутим вище зарубіжним моделям. Між ними відсутні будь-які фундаментальні відмінності (наприклад, у жодному з розглянутих правопорядків у КК немає спеціального розділу, в якому були б зібрані всі склади злочинів, що посягають на обіг нерухомого майна). Найсуттєвіша відмінність полягає в тому, що український законодавець відносить до кваліфікованих ознак шахрайства позбавлення права громадянина на житлове приміщення (ст. 190 КК України). Подібні норми серед усіх розглянутих правопорядків ми виявили тільки в Іспанії та Аргентині.

Проаналізовані вище іноземні підходи до системи посягань на нерухоме майно також мають братися до уваги українським законодавцем і враховуватися при проведенні подальших реформ.

РОЗДІЛ 2.

ЕЛЕМЕНТИ КРИМІНАЛІСТИЧНОЇ ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

2.1. Відомості про обставини, типові способи та засоби вчинення кримінального правопорушення

Патріарх вітчизняної криміналістики В.Ю. Шепітько писав: «Проникнення в суть обставин злочину веде до чіткого розуміння того, що сталося, до пізнання внутрішніх зв'язків між діями, вчиненими злочинною волею, та їх відображенням зовні. Таке розуміння дає можливість подумки не тільки відтворити картину злочину, але й зрозуміти мотиви, що керують злочинцем під час вчинення злочину» [314].

Обставини вчинення розглянутого виду злочину детерміновані специфікою у сфері нерухомого майна. Це сукупність правовідносин, що виникають у процесі реалізації платних або безоплатних процедур з передачі нерухомого майна, як об'єктів речових і зобов'язальних прав, підпорядкованих спеціальним правилам [256]. З даного визначення випливає ряд наслідків, що мають, на наш погляд, принципове значення в розумінні природи аналізованого нами виду шахрайства:

а) жорстке нормативне та процедурне регулювання процесів переходу та реєстрації прав на нерухоме майно, що відбивається на специфіці прояву просторово-часових закономірностей слідоутворення в даній сфері;

б) вид операцій з нерухомим майном впливає на відображення його змістовної сторони в конкретному акті реалізації платних або безоплатних процедур з передачі об'єкта нерухомості (купівля-продаж, оренда, міна, дарування, спадкування тощо);

в) вид житлового приміщення та речових прав на нього зумовлює ступінь прояву спеціальних навичок злочинців у даній сфері, вибір способу реалізації шахрайських дій з урахуванням певної групи цивільних правовідносин, пов'язаних з нерухомістю (оренда, купівля-продаж, тощо).

Під житловим приміщенням згідно статті 380 Цивільного кодексу України розуміється «ізольоване приміщення, яке є нерухомим майном і придатне для постійного проживання громадян, тобто відповідає встановленим санітарним і технічним правилам і нормам, іншим вимогам законодавства» [287]. Згідно зі ст. 380 Цивільного кодексу України (ЦК України), основним об'єктом права власності є житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог закону, інших нормативно-правових актів, і призначена для постійного в ній проживання [287].

У якості житлового приміщення не можуть виступати об'єкти, що не входять до житлового фонду, оскільки житловий фонд України включає лише ті будівлі та приміщення, що відповідають визначенню житла та призначені для постійного проживання людей. До житлового фонду належать житлові будинки, квартири, садибні житлові будинки та інші жили приміщення, придатні для постійного проживання, які відповідають вимогам житлового законодавства. У той же час до житлового фонду не включаються об'єкти, призначені для сезонного чи тимчасового перебування – такі як дачі, літні садові будинки, туристичні чи бази відпочинку, мотелі, кемпінги та інші будівлі, що не відповідають критеріям постійного проживання громадян [52].

В цілому можна констатувати наявність стійкого зв'язку між сферою з нерухомим майном і видовими предметами злочинного посягання, а також сферою кримінального інтересу шахраїв. Остання виступає категорією, що відображає ступінь емоційної актуалізації потреб, що спонукають злочинця до вибору об'єкта посягання, а також переважних шляхів і засобів їх задоволення за

допомогою реалізації протиправних дій, виходячи з об'єктивних і суб'єктивних можливостей конкретної особистості.

Виходячи зі змісту даної категорії, можна виділити ряд стійких проявів кримінального інтересу шахраїв у сфері нерухомого майна, що детермінують способи реалізації даного виду злочинів. Інтерес злочинців до нерухомого майна певного виду і статусу.

Пояснюється це тим, що предметами злочинного посягання виступають в першу чергу ті, які дозволяють досягти злочинного результату. У зв'язку з цим шахраїв не цікавлять деякі житлові приміщення через складність реалізації шахрайських схем. Частково це зумовлено специфікою правового поля таких об'єктів. Наявність обтяжень (іпотека, арешт, рента тощо) на об'єкт нерухомості призводить до того, що рішення про його відчуження має узгоджуватися з іншими особами або з державними органами та іншими організаціями.

Так, на сьогоднішній день актуальним залишається питання укладення угод купівлі-продажу кімнати в комунальній квартирі або частки в ізольованому житловому приміщенні. Згідно з чинним законодавством в даному випадку діє правило переважного права купівлі іншими мешканцями або власниками (ст. 362 Цивільного кодексу України [287]). Дане положення зобов'язує власника, який бажає продати свою кімнату або частку, повідомити про свій намір власників інших житлових приміщень в квартирі шляхом направлення їм листа з інформацією про суму продажу та інші умови договору. Оскільки шахраї, як правило, орієнтовані на схеми, що дозволяють швидко отримати грошові кошти, тому будь-яке затягування процесу, так само як і збільшення кола обізнаних про нього осіб, розцінюється ними як додаткові фактори ризику. З цих позицій шахраїв також не цікавлять житлові приміщення, що є об'єктами культурної спадщини або входять до аварійного фонду житла.

Крім того, злочинців не цікавлять житлові приміщення, правовласниками яких є недієздатні або обмежено дієздатні громадяни, з огляду на неможливість

здійснення угод з такими приміщеннями без згоди законного представника та відповідних органів (наприклад, органів опіки).

Злочинці орієнтовані лише на обмежене коло угод з майном. Як показали наші дослідження, у пріоритеті у дистанційних шахраїв знаходяться угоди з купівлі-продажу (62%), оренди (31%) та застави (27%) нерухомості [215]. У таких угодах, як правило, беруть участь тільки продавець і покупець або кредитор, і позичальник. Оформлення угод не займає багато часу, що враховується шахраями, націленими на подальше отримання обманним шляхом грошових коштів потерпілого. Типовим прикладом може бути те, що в Україні зафіксовано численні шахрайські схеми, спрямовані на літніх громадян і пов'язані з нерухомістю: зокрема, шахраї знаходять самотніх пенсіонерів, обманом змушують їх підписувати документи або підробляють документи на квартири, заволодівають житлом та перереєструють його на своїх підставних осіб [24]. Також існують випадки, коли пенсіонеру оформляють кредит під заставу його житла без належної перевірки доходів, що може призвести до втрати нерухомого майна [304].

Узагальнення слідчої практики [33] дозволило нам класифікувати способи вчинення шахрайства у сфері майна за різними підставами [314]:

- залежно від виду житлового приміщення – щодо житлового будинку (13%), квартири (78%) або кімнати (5,5%);
- залежно від виду угоди – оренда, купівля-продаж, дарування тощо;
- залежно від видової характеристики ринку нерухомості – шахрайство на ринку первинного або вторинного житла;
- залежно від наслідків шахрайських дій – що спричинили позбавлення прав громадянина на житлове приміщення (при його відчуженні), що спричинили обмеження таких прав (у разі застави, оформлення позик) і не спричинили таких наслідків;

- залежно від спрямованості використаного обману або введення в оману – щодо реальності об’єкта нерухомості та його характеристик (наприклад, розміщення оголошення з фіктивними фотографіями об’єкта нерухомості);
- щодо справжніх намірів сторони угоди (наприклад, отримання забезпечувального платежу без наміру продати/здати в оренду об’єкт нерухомості);
- щодо природи угоди (наприклад, замість передачі нерухомості в заставу шахраї намагаються оформити її продаж, дарування) [244];
- залежно від суб’єкта шахрайських дій – з боку сторін угоди: покупця (орендаря) або продавця (орендодавця, забудовника) або з боку посередників (наприклад, ріелторів);
- залежно від залученості та характеристик осіб, задіяних у шахрайській схемі – із залученням третіх осіб (посадових та інших) і без залучення;
- за ступенем залучення інформаційно-телекомунікаційних технологій – шахрайські дії, що здійснюються повністю дистанційно (або онлайн) або з елементами дистанційності [156].
- залежно від використання та виду підроблених документів у процесі угод з житловими приміщеннями – з використанням підроблених документів (паперових та електронних) і без використання;
- за цільовою спрямованістю дій і предметом злочинного посягання – шахрайство, спрямоване на заволодіння житловим приміщенням [97; 318], або на заволодіння грошовими коштами потерпілого шляхом здійснення операцій з її нерухомістю;
- залежно від призначення отриманих обманним шляхом грошових коштів, задіяних у розрахунках під час здійснення операцій з нерухомістю, – грошові кошти, призначені для придбання об’єктів нерухомості в розмірі, еквівалентному вартості таких об’єктів;

– грошові кошти іншого призначення, що використовуються при здійсненні операцій з об'єктами нерухомості (забезпечувальні платежі; комісійні винагороди ріелторам тощо);

– за ознакою транснаціональності – шахрайські дії, вчинені з території України або з територій інших держав.

Зазначені класифікаційні підстави можуть перетинатися. Наведемо приклад шахрайства з попередньою оплатою при продажі житлового приміщення (квартири).

Громадянин І. протягом тривалого часу здійснював пошук покупця на належний йому об'єкт нерухомого майна, про що розмістив відповідне оголошення на електронному торговельному майданчику. У подальшому з громадянином І. у телефонному режимі зв'язався громадянин П., який повідомив про намір придбати зазначений об'єкт нерухомості. Водночас П. зазначив, що на даний момент не має достатніх грошових коштів для укладення договору купівлі-продажу, а також не отримав рішення банківської установи, щодо надання іпотечного кредиту, у зв'язку з чим запропонував відкласти укладення основної угоди.

З метою створення у громадянина І. уявлення про реальність своїх намірів громадянин П. перерахував на банківський рахунок останнього грошові кошти у сумі 100000 грн, назвавши їх завдатком на забезпечення майбутнього договору купівлі-продажу нерухомості. При цьому письмовий договір завдатку між сторонами укладений не був, а громадянин П. ухилився від його оформлення, посилаючись на об'єктивні труднощі.

Через декілька днів до громадянина І. звернувся інший потенційний покупець – громадянин С., який запропонував придбати той самий об'єкт нерухомого майна за вищою ціною та у значно коротший строк. Отримавши відмову, зумовлену наявністю попередніх домовленостей з громадянином П.,

громадянин С. почав наполегливо схиляти громадянина І. до відмови від угоди з П. та повернення отриманих грошових коштів.

Після інформування громадянина П. про намір припинити подальші домовленості останній погодився на розірвання правовідносин за умови повернення йому завдатку у подвійному розмірі, посилаючись на положення цивільного законодавства. Внаслідок введення в оману громадянин І. перерахував громадянину П. грошові кошти у сумі 200000 грн. Після отримання зазначених коштів зв'язок із громадянами П. та С. було втрачено, їхні абонентські номери виявилися відключеними, а виконання зобов'язань з їх боку фактично не передбачалося з самого початку [219].

Описані дії свідчать про наявність у громадян П. та С. попередньо узгодженого умислу, спрямованого на заволодіння грошовими коштами шляхом обману, що утворює склад кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 Кримінального кодексу України.

Можливі шахрайські дії і з боку продавця нерухомості. Як показує особистий досвід роботи здобувача в якості адвоката в юридичній компанії «Дом права», такі особи часто вдаються до прийому «створення ажіотажу» навколо реалізованого об'єкта нерухомості. Зокрема, уявний продавець розміщує оголошення про продаж квартири з привабливою ціною (значно нижче ринкової) і привабливими фото (як правило, фейковими).

Покупці зв'язуються з таким продавцем, який пропонує їм внести символічні завдатки з метою бронювання саме за конкретним покупцем даного об'єкта. При цьому продавець квапить покупців, посилаючись на високий попит на об'єкт, що продається. Після отримання грошових сум від декількох покупців «продавець» перестає виходити на зв'язок.

Шахрайські дії можуть здійснювати й особи, які надають посередницькі послуги в супроводі угод з майном.

Зокрема, недобросовісні ріелтори розміщують на комерційних онлайн-платформах рекламу про надання кваліфікованих послуг у сфері супроводу угод з нерухомістю. При цьому в оголошенні шахраї використовують реальні назви відомих агентств нерухомості, але для зв'язку залишають особистий номер. При надходженні дзвінка від клієнта з проханням супроводу будь-якої угоди з нерухомістю, недобросовісні ріелтори, використовуючи маніпулятивні хитрощі, просять внести передоплату за майбутню роботу. Отримавши гроші, перестають виходити на зв'язок [303].

Як показали наші дослідження, в ряді випадків (38%) нерухомість і відомості про неї виступали лише «ширмою» в механізмі реалізації способів заволодіння грошовими коштами у громадян обманним шляхом. Найчастіше шахраї на стадії підготовки злочину здійснюють пошук оголошень в мережі Інтернет, що містять інформацію про намір громадян укласти угоду з нерухомістю. Отримавши номер телефону, зв'язуються з потенційним потерпілим і, виступаючи в ролі покупця, пропонують переказати на рахунок продавця «вподобаної» нерухомості грошові кошти, як заставу для забезпечення майбутньої угоди. Для цього зловмисники використовують різні способи. Наприклад, з метою закріплення домовленості, щодо угоди «покупець» пропонує внести передоплату безпосередньо через банк, оскільки сам побоюється шахрайських дій. Для підтвердження такої передоплати потерпілому лише потрібно в найближчому банкоматі ввести «код підтвердження» даної транзакції. Фактично ці дії передбачають прив'язку абонентського номера телефону, підконтрольного суб'єкту злочину, до банківської картки потерпілого, після чого грошові кошти з неї перераховуються на вказаний зловмисником рахунок або номер телефону [418].

Специфікою реалізації розглянутого виду шахрайства є інтерактивність багатьох компонентів способу злочину, оскільки ринок нерухомості інтенсивно

інтегрується в кіберпростір. У зв'язку з цим різні етапи реалізації способу злочину відображаються в цифровому середовищі.

На стадії підготовки до вчинення шахрайських дій з нерухомістю злочинці: здійснюють моніторинг торгових інтернет-майданчиків, інтернет-сторінок соціальних мереж для пошуку відповідних оголошень; розміщують фейкові оголошення про продаж, здачу в оренду житлових приміщень; створюють сайти-«двійники» із застосуванням шкідливого програмного забезпечення для незаконного отримання даних про реквізити банківських карток потерпілих; здійснюють через соціальні мережі поширення фейкової інформації на адресу потенційних потерпілих тощо.

На стадії реалізації способу злочину зловмисники: використовують спеціалізовані онлайн-сервіси торгових інтернет-майданчиків для оформлення документів по угоді; месенджери для таких майданчиків для спілкування і введення в оману потерпілих; здійснюють збір відомостей і необхідних документів для угоди через онлайн-сервіси Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; відкривають рахунки в банку, електронних гаманцях тощо. Як свідчить узагальнення практики розслідування даного виду злочинів, значна їх частина (82%) вчиняється з використанням різних програм, додатків, сервісів і систем [180].

На стадії приховування злочину та легалізації доходів, отриманих злочинним шляхом, має місце: створення акаунтів у криптовалютних системах; створення безлічі електронних гаманців (Google Pay, Apple Pay, Garmin Pay PayPal тощо); фальсифікація віртуальних слідів; створення фіктивного «цифрового» алібі (наприклад, шляхом перевстановлення комп'ютерного годинника, модифікації інформації у файлах журналу подій, використання програм-макросів для автоматичного запуску процесів і програм на електронному пристрої тощо [57]); знищення віртуальних слідів.

Так, у вироку у кримінальній справі № 947/29796/22 встановлено, що учасники злочинної організації використовували месенджер Telegram як основний засіб комунікації для обміну інформацією та координації своїх дій у реалізації шахрайських схем, у тому числі для пересилання підроблених документів і фінансових реквізитів, необхідних для здійснення правопорушення. [392].

Можна констатувати, що одним із поширених засобів вчинення шахрайства з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій є різні інтернет-ресурси. Як свідчить статистика 93,8% інтернет-користувачів у світі використовують соціальні мережі щомісяця [368]. Середній користувач проводить приблизно 2,5 години на день у соцмережах, що еквівалентно приблизно 75 годинам на місяць [393]. У зв'язку з цим дані ресурси активно використовуються злочинцями для оптимізації процесу посягання, як на нерухоме та інше майно потерпілих, так і на самих потерпілих злочину.

Як показали результати нашого дослідження [306], до найбільш поширених інтернет-ресурсів, які використовують злочинці для реалізації дій з підготовки та вчинення кримінального правопорушення у сфері обігу нерухомого майна (72% і 66%, відповідно), належать:

1. Сторінки торгових майданчиків з нерухомістю та спеціалізовані онлайн-сервіси, інтегровані в такі ресурси, портали та спеціалізовані ріелторські мережі, що містять інформацію про об'єкти нерухомості та осіб, зацікавлених у її купівлі, продажу або оренді («Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»»Perfectum CRM», тощо). Передусім об'єктом зацікавленості шахраїв є контактна інформація потенційних продавців і орендодавців нерухомого майна, а також сукупність їхніх індивідуальних особистісних характеристик, що можуть бути використані для реалізації злочинного умислу. Використовуючи останні, злочинці коригують спосіб

обманного заволодіння грошовими коштами потерпілих. Реалізуючи прийоми цільового фішингу, злочинці завойовують довіру таких власників нерухомості, наприклад погоджуючись беззастережно внести необхідну продавцем або орендодавцем суму, і самостійно заповнити всі необхідні для онлайн-угоди документи. Після цього пропонують (з метою прискорення процедури оформлення) провести операцію через спеціалізований онлайн-сервіс на торговельній інтернет-платформі. Далі потерпілий отримує посилання на фейковий сайт, що імітує відомий онлайн-сервіс, при переході на який шахраї заволодівають персональними даними банківських карт потерпілих за допомогою шкідливих програм.

2. Соціальні мережі (Facebook, Instagram тощо), що містять дані користувачів: анкетні дані (П.І.Б., вік, стать), відомості про активність в Інтернеті (інтереси, уподобання тощо). Використовуючи цю інформацію, злочинці здійснюють пошук потенційних клієнтів за їхнім соціальним становищем, а також інтересами (наприклад, за темами переглянутих сайтів, ключовими словами в пошукових системах), у тому числі в сфері обігу нерухомого майна. На основі цієї інформації (наприклад, аналізуються дії користувача в мережі Інтернет за допомогою cookie-файлів) шахраї будують психологічний профіль потенційних потерпілих. Ґрунтуючись на такому профілі, злочинці розміщують у соціальних мережах тематичний таргетинг (наприклад, за інтересами – пошук нерухомості) [327]. Часто шахраї використовують таргетовану рекламу як прийом «опитувального фішингу» для заволодіння грошовими коштами потерпілого під виглядом проходження опитування з метою підбору об'єкта нерухомості, що її цікавить. Для цього шахраї використовують у такій рекламі психологічні тригери – «привабливі пропозиції», розраховуючи на те, що потенційний клієнт кльоне на таке оголошення і в подальшому внесе завдаток для «закріплення» за ним даного об'єкта нерухомості.

Використовуючи торгові майданчики з торгівлі нерухомістю, шахраї розміщують «оголошення-пастки», вказуючи вигадану інформацію про об'єкт нерухомості або про власника.

Так, в рамках розслідування однієї з кримінальних проваджень було встановлено, громадянин А., розмістивши оголошення про продаж своєї квартири на інтернет-майданчику «OLX», отримав телефонний дзвінок від громадянина Б., який висловив намір придбати зазначений об'єкт нерухомості. Громадянин Б. повідомив, що на даний момент не має необхідних коштів для повного розрахунку, однак запропонував перерахувати завдаток для забезпечення майбутньої угоди.

Громадянин А., не підозрюючи про злочинні наміри, погодився на отримання грошових коштів, які Б. перерахував у розмірі 15000 грн на банківську картку А. При цьому письмовий договір завдатку не укладався, а Б. мотивував це тим, що перебуває в іншому місті.

Після отримання завдатку громадянин Б. припинив будь-який контакт із громадянином А. і відмовився від виконання умов майбутньої угоди, заволодівши коштами шляхом обману [219].

Описані дії містять усі ознаки складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 Кримінального кодексу України (шахрайство), а саме: заволодіння чужим майном шляхом введення в оману щодо намірів та можливостей виконати цивільно-правові зобов'язання [142].

Основна мета таких публікацій – ввести покупця в оману, привернути його увагу (красивими фотографіями об'єкта нерухомості, його невисокою ціною), щоб отримати номер телефону. При спробах клієнта вести спілкування у вбудованому на сайті оголошень месенджері, шахраї посилаються на технічні проблеми х трафіком в інтернет-з'єднаннях і пропонують перейти в WhatsApp, Telegram, Viber або спілкуватися по телефону. При надходженні дзвінка від потенційного потерпілого, шахраї, представляючись співробітниками великого

агентства нерухомості (або представниками відділу продажів офіційного забудовника), пропонують надати послуги з підбору об'єктів нерухомості зі своїх баз оголошень і надіслати відповідні варіанти за допомогою СМС-повідомлення. За це вони просять внести передоплату за співпрацю. Для переконливості може бути навіть організований показ об'єкта нерухомості (як правило, за допомогою засобів відеотрансляції), що підходить за параметрами потерпілому (як правило, за ціною), але знаходиться «вже під завдатком». Далі слідує пропозиція з підбору аналогічних об'єктів з подальшим СМС-повідомленням клієнта за винагороду. Або клієнту пропонується придбати таку «базу даних» з контактами «реальних» власників об'єктів нерухомості, що підходять клієнту.

При отриманні грошових коштів «агент» перестає відповідати на телефонні дзвінки.

З урахуванням викладеного слід позитивно оцінити ініціативу заборони власникам соціальних мереж, сервісів розміщення оголошень використовувати закордонні месенджери для спілкування громадян. На думку Уряду України, перелік таких закордонних месенджерів повинен буде формувати Міністерство цифрової трансформації України або Служба безпеки України (СБУ) [40; 179]. На наш погляд, доцільно також зобов'язати на законодавчому рівні власників сервісів розміщення оголошень і майнових агрегаторів товарів і послуг «Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»Perfectum CRM» тощо), що мають широку аудиторію користувачів, проводити ідентифікацію через єдину систему ідентифікації та аутентифікації (далі – ЕСІА) що регламентується Постановою КМУ № 546 від 19.06.2019 (Кабінет Міністрів України, 2019) [83] тих продавців, хто має намір розмістити оголошення про продаж товарів або послуг. Такий підхід дозволить мінімізувати факти прихованого доступу шахраїв до великих комерційних сайтів з продажу нерухомості та використання ними торгових майданчиків у злочинних цілях.

До засобів вчинення шахрайства у сфері нерухомості традиційно відносять різного роду документи, що відображають змістовну сторону операцій з нерухомістю. Дані документи виступають матеріальними носіями відомостей про обставини злочинного діяння. Однак, на відміну від традиційних засобів обману, пов'язаних з піддробкою реквізитів і змісту таких документів, онлайн-шахраї вдаються до підробки паперових документів, перетворених в електронний формат, а також фальсифікують цифрові підписи власників об'єктів нерухомості. Крім того, в умовах цифрового документообігу можна говорити про принцип комплексності знакової інформації в документах, що відображає симбіоз «традиційної» і віртуальної інформації. Мова йде не тільки про віртуальну природу електронних документів, але і про таку організацію інформації, що міститься в документі, яка дозволяла б користувачеві переміщатися між різними її елементами за допомогою гіперпосилань.

Це враховується злочинцями в процесі фальсифікації інформації, прив'язаної до конкретного документа. Оскільки ряд сучасних документів та їх реквізитів мають посилання на інтернет-ресурси конкретних установ, шахраї часом вдаються до комплексної фальсифікації. В Україні на багатьох нотаріальних документах (зокрема, договорах, довіреностях, свідоцтвах) може розміщуватися QR-код, який містить закодовану інформацію про нотаріальну дію: її вид, дату вчинення, реєстраційний номер та інші відомості. Перевірка достовірності таких документів здійснюється через онлайн-сервіс Єдиного реєстру нотаріальних дій, який адмініструється Міністерством юстиції України та нотаріальними палатами [61; 230].

Злочинці підробляють довіреність, розміщуючи на ній підроблений QR-код. При наведенні камери смартфона на такий код, потерпілий переходить на фейковий сайт онлайн-сервісу Єдиного реєстру нотаріальних дій, де міститься неправдива інформація про справжність довіреності. В результаті введений в

оману потерпілий укладає угоду з нерухомістю з особою, яка діє за підробленою довіреністю.

Одне з ключових місць серед засобів реалізації способів вчинення розглянутих злочинів займають смартфони та мобільні телефони, які в таких справах є носіями криміналістично значущої інформації. На даних пристроях можуть зберігатися дані про вихідні дзвінки та СМС-повідомлення абонента (що дозволяє встановити інших членів злочинної групи), про здійснені фінансові операції, IMEI-код, а також дані про зміну останнього програмними засобами, фото- та відеозаписи тощо.

Реалізація способів телефонного шахрайства передбачає придбання злочинцями абонентських пристроїв та SIM-карт (у тому числі SIM-боксів) для їх використання як засобу вчинення злочину. Незважаючи на планомірні заходи законодавця, щодо припинення обігу «сірих» SIM-карт, зловмисники знаходять нові лазівки для їх отримання та використання. Однією із схем є перевипуск SIM-карток без відома власників, коли злочинці, використовуючи телефонні дзвінки та методи соціальної інженерії, змушують операторів видавати нові SIM-картки на підставі наданих шахрайських даних. За даними Кіберполіції України, у 2024 році до правоохоронних органів надійшло понад тисячу заяв про привласнення фінансових номерів із перевипуском SIM-карт, що підтверджує широке використання подібних схем у шахрайських діях [268; 305].

У цьому плані ми підтримуємо ініціативу законодавця про обов'язок операторів стільникового зв'язку припинити надання послуг зв'язку для користувачів SIM-карт, за якими в базі даних оператора немає відомостей про абонентів або вони не актуальні [168]. З 1 січня 2025 року ... оператори мобільного зв'язку будуть зобов'язані припинити, а надалі – відключати користувачів, які не підписали договір у письмовій формі або не ідентифіковані постачальником, від послуг мобільного зв'язку [339]. Це допоможе боротися з сірими SIM-картами, що мають неактуальні персональні дані (саме з тими, які

продають у людних місцях без укладення договору, або з корпоративними картками, якими співробітники не користуються). Також перспективним видається запуск сервісу з перевірки громадянами SIM-карт, зареєстрованих на їх ім'я, в рамках системи «Дія»(Державні послуги онлайн). Запуск даного сервісу, на нашу думку, дозволить ефективніше боротися з «сірими» SIM-картами, які злочинці оформляють на нічого не підозрюючих громадян [305], дозволить громадянам перевіряти мобільні номери (SIM-карти), зареєстровані на їхнє ім'я, у рамках платформи «Дія» або через інтеграцію з базами операторів мобільного зв'язку [59; 229]. Такий сервіс може забезпечити контроль за власними контактними номерами, оперативне виявлення неправомірної реєстрації SIM-карт та підвищення рівня захищеності громадян від зловживань [227].

Розглянуті нами способи злочину мають, як свідчить практика, тривалий характер. Це передбачає необхідність не тільки постійного контакту шахрая з потенційним потерпілим, але й здійснення низки дій та операцій, спрямованих на заволодіння майном або грошовими коштами громадян обманним шляхом (збір необхідних документів для угоди, відкриття рахунків у банку, проходження процедури в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо).

Подібні схеми шахрайства на ринку нерухомості, коли потерпілому телефонують сторонні особи, представляючись працівниками правоохоронних або фінансових структур, і переконують її терміново здійснити юридичні дії з нерухомим майном, не є поодинокими. Такі випадки вписуються в ширшу практику, де шахраї маніпулюють довірою та підробленими довіреностями для заволодіння правами власності на житло [9; 301]. Крім того, на території України діяли організовані телефонні шахрайські кол-центри, які систематично використовували дзвінки від імені начебто правоохоронців для примусу потерпілого до певних дій у межах шахрайських схем [363].

Тривалий характер шахрайства у сфері нерухомого майна зумовлює особливості комунікативної сторони способів реалізації обману або зловживання

довірою. Остання, як показали наші дослідження, пов'язана з хитрощами злочинців, спрямованими на ініціювання потерпілим різноманітних процесів здійснення операцій з нерухомим майном. Ключове місце в аналізованих кримінальних діяннях відводиться методам соціальної інженерії [103]. Слід погодитися, що вибір і застосування злочинцями конкретного методу соціальної інженерії корелює з видовими особливостями злочинного діяння. Так, стосовно кіберзлочинів актуалізується прийом «фішингу», якому передують пошук злочинцями вразливих місць в апаратних і програмних засобах, що використовуються потенційним потерпілим [79].

В рамках аналізованого нами виду шахрайства прийом «фішингу» реалізується в симбіозі з телекомунікаційною складовою, утворюючи такий спосіб шахрайства, як «фішинг» (voice phishing). Суть останнього полягає в тому, що зловмисники, використовуючи телефонну або інтернет-комунікацію, граючи певну роль (співробітника банку, правоохоронних органів, покупця нерухомості тощо), створюють ситуацію, що дозволяє маніпулювати людськими почуттями. Під різними приводами вони виманюють у потерпілих конфіденційну інформацію або стимулюють до вчинення заздалегідь запрограмованих злочинцем дій з рахунками (грошовими коштами) або майном, що належить потерпілим [356].

Основна мета шахраїв – залучити потенційного потерпілого до процесу комунікації. Однак, на відміну від інших видів шахрайства, при яких злочинці часто використовують заздалегідь підготовлені мовленнєві конструкції, при шахрайстві в сфері нерухомості їм доводиться імпровізувати з огляду на тривалий характер спілкування з потерпілим. Мова телефонних шахраїв характеризується чіткою структурованістю, логічністю, відсутністю застережень, пауз тощо. Також вона будується з урахуванням емоційного впливу на потерпілого, спонукання її до вчинення необхідних шахраям дій і мінімізації часу на її аналіз. Це досягається за допомогою прискорення темпу мовлення;

використання фраз, що пригнічують вільний розвиток думки; переважання наказового способу; використання категоричних висловлювань або конструкцій типу «або-або»; складних (або спеціалізованих, як правило, юридичних) термінів, а також виразів, спрямованих на базові почуття (в основному страх) – «кримінальне переслідування», «шпигунські програми», «скомпрометований рахунок» тощо [360].

Узагальнення слідчої практики у провадженнях даної категорії свідчить про те, що зловмисники часто представляються співробітниками банків, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, правоохоронних органів та іншими особами, які пропонують захистити нерухоме майно, що належить потерпілому, від «незаконних» посягань. Під час спілкування шахраї називають П.ІБ. потерпілого, вказують найменування банку, в якому вона дійсно має рахунок тощо. Тобто діють за заздалегідь підготовленим сценарієм (привід), для реалізації якого злочинцям необхідна інформація про персональні дані потерпілого. Дана ознака, як зазначається в літературі, дозволяє говорити про такий прийом соціальної інженерії, як «претекстинг» (з англ. pretexting) – розроблений сценарій для маніпулювання людиною, щоб вона розкрила конфіденційну інформацію або вчинила певні дії. Це передбачає видачу себе за іншу особу чи створення вигаданої ситуації з метою обману. У деяких країнах, наприклад, у США, це може бути незаконним і тягне за собою кримінальну відповідальність [389]. Стосовно аналізованого нами виду злочинів даний прийом передбачає попередній збір шахраями інформації про майновий стан потерпілих. Для цього використовуються соціальні мережі, торгові інтернет-майданчики, або злочинці заволодівають даними з особистого кабінету потерпілого в державних онлайн-сервісах тощо.

Щоб бути більш переконливими в очах потерпілого, шахраї можуть надіслати їй за допомогою телефонії та Інтернету підроблені документи,

фотографії або посвідчення. Встановивши контакт, шахраї «ведуть» потерпілого, не надаючи їй можливості об'єктивно оцінити ситуацію, що склалася.

Для цього у потерпілого підтримується постійний рівень стресу, як правило, на ґрунті страху втрати свого майна [417].

Найчастіше для тривалого контакту використовується алгоритм «налякати – стати другом/захисником – запропонувати «безпечні» шляхи виходу – залишатися поруч до кінця». На етапі «лякання» потерпілого шокують фразами юридичного характеру (накладено арешт на квартиру, будинок знаходиться під заставою, відбувається перехід права на нерухомість в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо), затуманюють свідомість складними формулюваннями (юридичними, фінансовими). У підсумку потерпілий, відчуваючи дефіцит інформації, не розуміє, як правильно реагувати на неї. При цьому шахраї навмисно кваплять людину, щоб у неї не було часу на критичну оцінку ситуації (або на звернення за допомогою до рідних, знайомих). В результаті потерпілий впадає в транс і піддається впливу (яка схильна до гіпнозу). У цей момент потерпілому і пропонується «безпечний» вихід із ситуації, що склалася, і допомога у вирішенні питання державних структур. Відбувається перехід на інтонацію «турботи». Як правило, злочинці використовують прийоми контрасту – «серйозна проблема»/«просте рішення». На даному етапі з'являються різні посередники – рієлтори, кредитори, покупці тощо. Вони вже використовують прийоми зміцнення контакту, використовуючи техніки викликання симпатії з боку потерпілого. Для цього використовують прийоми мовного підлаштування під потерпілого, завжди звертаються по імені і постійно супроводжують клієнта при зборі необхідних документів, або «турботливо» беруть цю функцію на себе, запрошують в різні офіси, де виявляють підвищений інтерес до особистості потерпілого, завантажують її різними документами для підтримки некритичного сприйняття ситуації тощо.

Комунікативній стороні способу шахрайства часто передує технічна, пов'язана, наприклад, з підміною номерів. Злочинці розуміють, що використання «місцевого» номера підвищує їхні шанси на комунікацію з потенційним потерпілим. Тим більше, що дзвінок, який надходить з «місцевого» номера, виглядає переконливіше для потерпілого в разі використання схем дзвінків з банку, правоохоронних органів тощо [425]. На стадії підготовки злочинці вживають заходів для отримання готової бази телефонних номерів потенційних потерпілих. Такі бази можуть бути придбані в анонімних інтернет-мережах (наприклад, Darknet). Найбільш поширена дана схема, коли мова йде про формування шахраями call-центрів [379].

2.2. Характеристика особистості злочинця і потерпілого

Аналіз криміналістично значущих елементів шахрайства кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна неприпустимий без виявлення особистісних особливостей осіб, які вчиняють дані діяння. Це дозволить, на наш погляд, вирішити наступні завдання:

- визначити місце злочинців, які вчиняють кримінальне правопорушення розглянутого виду, в класифікаційній системі осіб, які вчиняють шахрайські дії;
- виявити подібні, а також переважаючі особливості даних осіб з урахуванням зв'язку їх характеристик зі способами реалізації даного виду шахрайства;
- визначити можливість використання відмінних особливостей осіб, які вчиняють кримінальне правопорушення у сфері нерухомості, для типізації таких злочинців;

– визначити закономірні зв'язки між властивостями та станами шахраїв у сфері нерухомості з іншими елементами механізму реалізації даного кримінального діяння (способом, обстановкою, предметом посягання);

– провести адаптацію існуючих у криміналістичній методиці рекомендацій, щодо розслідування шахрайства в сфері нерухомого майна з урахуванням характеристик осіб, які вчиняють дані діяння з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій;

– проаналізувати ефективність заходів профілактики злочинів, що вчиняються цими особами.

Узагальнення судової та слідчої практики з розглянутого питання дозволило зробити такі висновки, щодо криміналістично значущої характеристики осіб, які вчиняють шахрайські дії у сфері нерухомості [7]. Наприклад, у багатьох кримінальних провадженнях встановлено організовані схеми незаконної перереєстрації прав на майно померлих власників через підроблені документи та судові рішення [388]; використання фіктивної реєстрації великих об'єктів нерухомості для незаконного кредитування та розкрадання коштів вкладників [336]; виклики, пов'язані з відсутністю однорідної правозастосовчої практики, щодо використання ІТТ у шахрайських схемах із нерухомістю [281]; а також значну кількість вироків за ст. 190 КК України, частина з яких стосується майнових шахрайств, включно із нерухомістю [404].

Для злочинців характерний досить високий рівень освіти рис. 2.1.

Це пов'язано з тим, що шахраям необхідно володіти певними знаннями в галузі права та ринку нерухомості для надання процесу здійснення свого злочинного задуму вигляду законних цивільно-правових відносин. Даний фактор обумовлює способи вчинення злочинів у сфері нерухомості. Як зазначається в літературі, така залежність пояснюється, як наявністю спеціальних знань у злочинця в даній галузі, так і колом його міжособистісного та ділового спілкування, яке задіяне в реалізації схем шахрайства з нерухомістю [367].

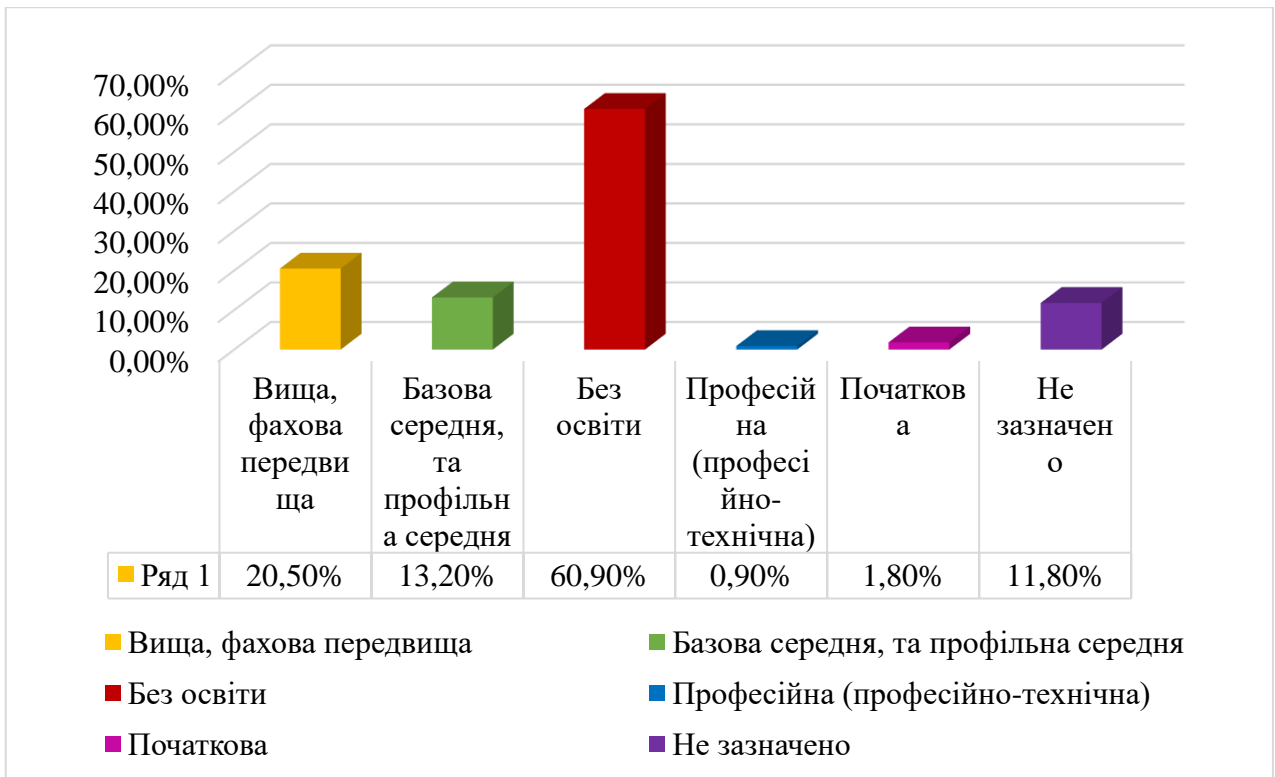


Рис. 2.1. Характеристика особи злочинця за освітою на час скоєння злочину за 2024 рік, %.

Складно автором за даними [78]

Комунікативна і технічна сторона реалізації способів даного виду шахрайства передбачає наявність у злочинців таких особистісних якостей, як компетентність в області телекомунікаційних технологій; навички акторської майстерності, вміння викликати довіру у незнайомих людей; готовність виконати ризиковані дії [370]. Серед таких шахраїв найчастіше зустрічаються люди з високорозвиненим емоційним інтелектом. Як показали наші дослідження, серед шахраїв досить високий відсоток рецидиву (35% раніше скоювали подібні злочини).

Необхідно відмітити «просунутість» сучасних шахраїв. Такі особи користуються сучасними комп'ютерними засобами значно краще за звичайних користувачів, мають знання та навички користування мережею «Інтернет» у сфері фінансових послуг. Як правило, це молоді люди віком 20-35 років.

Такий віковий період обумовлений, як зазначається в науковій літературі, схожістю у цих осіб таких параметрів, як виховання, соціальний статус, ідеологічне мислення, рівень сприйняття навколишньої дійсності тощо [406; 410]. Для здійснення дистанційної передачі викрадених грошових коштів злочинці завчасно створюють безліч електронних гаманців. Також вони розбираються і мають навички проведення операцій з криптовалютою. Для цього вони використовують біржі криптовалюти або звертаються до допомоги посередників, які володіють одночасно і готівковими грошима, і акаунтами в криптовалютних системах [419].

У сучасному фішингу шахраї часто застосовують технологію синтезу мови. Для цього використовуються різні ШІ-сервіси для клонування голосу і перетворення тексту в природно звучну мову. Шахраї добре орієнтуються і активно використовують різні програми – маскувальники мови, в тому числі доступні для мобільних пристроїв, що працюють на базі IOS і Android. Слід погодитися, що дані технології ускладнюють експерту-фоноскописту точно визначити характеристики особи [426]. Ускладнюється це завдання тим, що злочинці вдаються до маніпулювання з фонограмами, оцифровують їх, редагують, міксують, синтезують голосові та мовні сигнали, здійснюють монтаж мовної та текстової інформації [391].

Оскільки, як вже нами зазначалося, телефонне шахрайство у сфері нерухомості часто носить тривалий характер, тому злочинцям при зверненні до технічного інструментарію моделювання усної мови необхідно постійно проводити коригувальну роботу зі складання текстів, адекватних комунікативній ситуації, що розвивається, реалізованого шахрайства. Подібні тимчасові витрати з боку злочинців компенсуються тим, що окремі сучасні програмні засоби «вміють» знищувати сліди змін, що вносяться до фонограми. При подальшому розслідуванні злочину це може ускладнити вирішення завдань, щодо виявлення окремих характеристик злочинця.

Очевидно, що кримінальне правопорушення у сфері нерухомого майна з використанням засобів телефонного зв'язку передбачає його реалізацію не одноосібно, а групою осіб. Але якщо зовсім недавно організованість у шахрайстві, що вчиняється з використанням засобів телефонного зв'язку та Інтернету, розглядалася як винятковий випадок [427], то в даний час все частіше мова йде про діяльність у даному кримінальному напрямку добре структурованих злочинних угруповань з глибоко законспірованим організатором і мережею помічників [427]. За даними аналітичного дослідження, впродовж 2024-2025 рр. в Україні спостерігалася тенденція до активізації діяльності організованої злочинності та значного збільшення кількості розслідувань і фіксації кримінальних проваджень, щодо організованих груп порівняно з попередніми роками, що свідчить про зростання частки злочинів, учинених організованими угрупованнями у загальній кримінальній структурі держави [400].

При цьому кримінологи відзначають вплив телекомунікаційних технологій на модернізацію характеристик сучасних організованих злочинних угруповувань (далі – ОЗУ). Зокрема, така класична ознака, як особиста взаємодія учасників ОЗУ, втрачає свою актуальність у цифровому світі [354]. Ці дані підтверджуються правозастосовчою практикою. Так, у вироку по одному кримінальному провадженні серед відмінних особливостей діяльності організатора злочинної організації, що систематично займалася дистанційним шахрайством, було зазначено координацію взаємодії між учасниками групи за допомогою інтернет-месенджера «Telegram» глобальної мережі Інтернет, який використовувався для обміну персональними даними, реквізитами банківських карток, мобільними номерами та іншою інформацією, необхідною для скоєння злочинних дій. [90]. Так, у ще одному вироку Київського районного суду м. Одеси було встановлено, що організатор та члени злочинної організації для координації і здійснення шахрайських дій використовували мережу Інтернет і

різні месенджери (зокрема Telegram, Viber, WhatsApp і VIP), у тому числі для передачі кодів доступу та комунікації між учасниками у межах єдиної схеми шахрайства [91]. У іншому кримінальному провадженні обвинувальний акт стосовно восьми осіб ґрунтується на використанні саме *Telegram*, як каналу для незаконних операцій із грошовими коштами [42], а матеріали ухвали Святошинського районного суду м. Києва підтверджують, що засоби ІТТ фігурували як елемент доказів у злочинній організації, яка діяла дистанційно та використовувала месенджери для комунікації та координації своїх дій [245].

Крім того, на зміну кримінальним елементам у злочинне середовище, як зазначають інші дослідники, вливаються особи, які мають вищу освіту, високу кваліфікацію в галузі ІТТ та високотехнологічний професіоналізм [338].

Слід також відзначити трансформацію тимчасових витрат криміналу при створенні злочинних груп, що значно підвищує їх чисельність і мобільність. Так, в рамках одного кримінального провадження було встановлено, що обвинувачений за допомогою інформаційно-телекомунікаційної мережі Інтернет в мобільному додатку Telegram познайомився з громадянами П.І.Б. і П.І.Б., після чого запропонував їм скоїти розкрадання чужого майна шляхом обману у невизначеного кола громадян України [428].

Відповідно до тематики нашого дослідження, така ознака ОЗУ, як розподіл ролей її учасниками, є стійкою і має ряд особливостей, детермінованих видом і способами вчинення шахрайства. Як показало проведене нами узагальнення практики і літератури з даного питання, ролі в такій групі чітко розподіляються.

Організатор займається питаннями координації дій членів ОЗУ, безпеки діяльності, створення видимості легальності способів заволодіння майном громадян, відмивання грошових коштів, розробкою та вдосконаленням нових способів шахрайства, фінансуванням (закупівля обладнання, пластикових карток, оформлених на підставних осіб тощо).

Серед організаторів телефонного шахрайства високий відсоток раніше судимих осіб. Серед них багато осіб, які відбувають покарання в місцях позбавлення волі на момент реалізації злочину. За даними окремих дослідників, до 60% всіх телефонних шахрайств скоюються з місць позбавлення волі [252]. Однак для реалізації окремих (особливо багатоходових) схем шляхом введення в оману отримання грошових коштів у процесі відчуження нерухомого майна, шахраям необхідна наявність пособників, які забезпечують супровід угоди на різних етапах, що в умовах відбування покарання організувати складніше.

За нашими даними, дистанційне шахрайство у сфері нерухомості наразі організовується з місць позбавлення волі лише у 18% випадків (порівняно з іншими схемами телефонного шахрайства).

В умовах відбування покарання злочинці використовують більш спрощені схеми шахрайства, в основному маніпулюючи дистанційно діями потерпілого, надаючи консультативну допомогу (як правило, представляючись співробітниками правоохоронних органів, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, тощо) при супроводі операцій з нерухомістю. У рідкісних випадках злочинці залучали відомих їм осіб «на волі» для організації «контактного» супроводу операцій з нерухомістю («покупці» при швидкому викупі об'єкта нерухомості, кредитори при оформленні строкової застави об'єкта нерухомості, тощо) [210].

Пособники мають і надають злочинцям певну інформацію про потенційного потерпілого та її майно (співробітники соціальних служб, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ріелтори тощо), або надають «консультативну» допомогу у створенні злочинних схем, дають різного роду «методичні» рекомендації (колишні співробітники банків, фінансових організацій, які знайомі з моделями поведінки клієнтів, психологи тощо).

Технічний персонал відповідає за:

а) функціонування засобів телефонії (наприклад, за створення анонімайзерів (VPN-сервіси, Proху-сервери, TOR-мережа) для інтернет-з'єднань при здійсненні дзвінків по системі ІР-телефонії, пошук баз даних на клієнтів, забезпечення операторів «білими» номерами тощо);

б) моніторинг інтернет-майданчиків («Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»»Perfectum CRM»);

в) розміщення «оголошень-пасток», що містять вигадану інформацію про об'єкт нерухомості та про продавця тощо;

г) створення електронних гаманців;

д) створення та використання спеціалізованих комп'ютерних програм, спрямованих на автоматизований збір відомостей про потенційних потерпілих (історія покупок, місце роботи, імена близьких тощо).

Посередники в шахрайських схемах вступають у безпосередній (особистий і дистанційний) контакт із потерпілим і володіють особистісними комунікативними навичками. Класифікація та особистісні характеристики таких осіб залежать від етапу та виду шахрайської схеми (кур'єри, фінансові консультанти тощо). При цьому посередництво буде вважатися участю у злочині, якщо винна особа знала або могла знати про кримінально караний характер своїх дій. У цьому плані позитивно видається практика судів, які зобов'язують таких посередників у телефонному шахрайстві, як кур'єри, компенсувати потерпілим всю суму збитку, заподіяного злочином.

Кримінальне правопорушення в сфері нерухомості залишається однією з найбільш поширених форм економічних злочинів в Україні. Особливу небезпеку становлять схеми, у яких залучаються посередники та кур'єри, що дозволяє організаторам уникати прямої відповідальності та приховувати своє фактичне місцезнаходження. Такі дії ускладнюють роботу правоохоронних органів та

підвищують ризик значних фінансових втрат для громадян, особливо для вразливих категорій населення, таких як пенсіонери.

В м. Харкові громадяни А. та Б. організували шахрайську схему із залученням «посередників» та «кур'єрів». Шахраї, видаючи себе за працівників правоохоронних органів та нотаріусів, повідомили пенсіонерці про нібито оформлену на її квартиру заставу і переконали її терміново продати житло, аби уникнути втрати майна.

Посередники можуть надавати послуги з «термінового викупу» об'єкта нерухомості, оформлення його в заставу тощо. Так, шахраї, представившись співробітниками правоохоронних органів, зателефонували пенсіонерці і повідомили, що якісь зловмисники оформили на її квартиру заставу. Для того, щоб зберегти житло, їй настійно рекомендували терміново продати квартиру.

Для створення видимості законності угоди потерпілу змусили пройти обстеження в медичній установі, після чого оформили угоду на швидко знайденого «покупця». Пенсіонерка передала кур'єру, якого надіслали шахраї, готівкою 2 млн. грн, а решту коштів переказала на банківські рахунки, вказані злочинцями [29; 89; 90; 285].

Аналогічні схеми в Україні часто передбачають залучення співробітників банків та нотаріусів для оформлення великого обсягу документів, необхідних для операцій з нерухомістю. Кількість осіб, залучених у шахрайські дії, залежить від виду операцій та форми розрахунку. Вказані дії містять ознаки складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 190 КК України (шахрайство).

Як свідчить правозастосовна практика, такі особи можуть бути як обізнані, так і не обізнані про злочинний характер дій шахраїв.

Так, в рамках цивільної справи М. звернулася до суду з позовом до громадянина Т. про визнання договору купівлі-продажу квартири недійсним. За матеріалами справи, на телефон М. зателефонувала жінка, яка представилася

співробітницею банку і повідомила про нібито викрадення коштів з її рахунків у сумі 1400000 грн та необхідність «збереження майна». Для цього потерпілій запропонували перевести кошти через продаж квартири та перекази на «резервний фонд».

Жінка надала М. контакт ріелтора К., яка приїхала до М., оцінила квартиру у 1500000 грн та допомогла оформити документацію для продажу. Разом із К. та М. звернулася до нотаріуса, де перебував покупець Т., після чого угода була оформлена. Пізніше з'ясувалося, що ріелтор та покупець є знайомими та діяли спільно, що свідчить про шахрайську змову.

Аналогічні цивільні правові спори в Україні пов'язані з оскарженням договорів купівлі-продажу нерухомого майна, де суди оцінюють наявність обману, правомірність дій представника та наявність недійсності правочину. Наприклад, у справі № 490/1331/22 Верховний Суд наголосив, що сам факт використання представника чи родинних зв'язків не є підставою для автоматичного визнання договору недійсним, якщо немає належних доказів шахрайства. В іншій справі № 916/4659/23 суд підтвердив, що нерухомість, продана на підставі попередньої недійсної угоди, не може передаватись у власність третіх осіб, і такий договір підлягає визнанню недійсним [221; 222].

На підставі викладеного, дії ріелтора та покупця підлягають оцінці з позицій цивільного права, щодо шахрайства та недійсності правочину, передбаченої ст. 222, 230 ЦК України та відповідними нормами, щодо захисту прав власності [287].

Дуже часто злочинці з метою приховування своїх намірів і дій, щодо придбання нерухомості можуть залучати обманним шляхом інших добросовісних учасників ринку (наприклад, ріелторів). Останні (як правило, працюючи віддалено) можуть бути не обізнані про злочинні наміри.

Окрему групу становлять особи, яких залучають або використовують шахраї для надання валютно-фінансових послуг, у тому числі у сфері легалізації

злочинних доходів. Сюди можна віднести осіб, які надають допомогу шахраям у «терміновому» викупі або оформленні позик під заставу нерухомого майна потерпілого уявних покупців, кредитних брокерів. Як свідчить практика [422], такі особи знайомі з організаторами шахрайської схеми, як правило, обізнані про цілі відчуження майна. Також вони часто використовують допомогу кримінальних структур при вирішенні подальших питань з нерухомістю (наприклад, використовують раніше судимих осіб під виглядом колекторів для вибивання боргів з потерпілого за видану позику або її примусового виселення з відчуженого житлового приміщення). При виборі форм грошових розрахунків злочинці враховують особливості фінансових операцій з метою мінімізації обсягу залишених слідів. Також на форму розрахунку впливає територіальне розташування телефонних шахраїв. Останні можуть перебувати за межами України, в місцях позбавлення волі. У таких ситуаціях шахраї вдаються до допомоги різних посередників і кур'єрів.

В умовах цифровізації сучасної економіки в якості посередників часто виступають особи, які мають акаунти в криптовалютних системах. Як правило, грошові кошти, отримані шахраями від операцій з нерухомістю, становлять значні суми, що при подальшому їх розміщенні в криптовалюті, об'єктивно передбачає залучення достатньої кількості таких акаунтів (і посередників), оскільки останні мають певні обмеження на максимально допустиму суму, при якій не потрібна ідентифікація особи.

Найбільш популярним способом купівлі-продажу криптовалюти в злочинному середовищі є використання тіньових обмінних сервісів, що працюють в анонімних мережах (Darknet) [385]. При цьому злочинці найчастіше вдаються до використання криптогаманців. Пояснюється це в першу чергу відносною доступністю процесу створення криптогаманця, не вдаючись до допомоги сторонніх організацій (наприклад, криптобірж). І найголовніше – використання даної схеми дозволяє приховати інформацію про здійснювані

транзакції. Зокрема, шахраї часто переводять криптовалюту (наприклад, Bitcoin) між безліччю криптогаманців, постійно змінюючи суми переказів. Однак навіть при такій ускладненій схемі, транзакції всіх користувачів записуються в загальнодоступній базі даних (блокчейні) і стають доступними для їх відстеження. Тому більш просунуті злочинці можуть користуватися спеціалізованими сервісами, що дозволяють за комісію від переведених Bitcoin отримати інші рахунки в криптовалюті, які ніяк не будуть пов'язані з шахраєм («тумблери»), або пропонують змішування криптовалюти безлічі учасників з подальшим її відправленням по різних гаманцях («міксери») [331; 424].

За останнє десятиліття в області здійснення шахрайства склалося стійке кримінальне явище – дропперство. Йдеться про відокремлену сукупність операцій з протидії розслідуванню злочинів, що забезпечує за допомогою використання банківських карток підставних осіб легалізацію шахраями грошей, здобутих злочинним шляхом.

Механізм дропперства в криміналістиці слід розглядати в рамках теорії подолання протидії розслідуванню. Зокрема, стосовно нашої тематики, дропперство необхідне шахраям для приховування слідів кримінальних дій і створення труднощів для правоохоронних органів у встановленні причинно-наслідкових зв'язків між реквізитами, що використовуються шахраями, та їхніми злочинними діями. У цьому плані слід погодитися, що розвиток досить молодій криміналістичній теорії подолання протидії розслідуванню пов'язаний в даний час з переосмисленням її постулатів з урахуванням цифровізації злочинності [420].

Дроппери можуть поділятися за ступенем їх поінформованості про злочинні дії шахраїв на обізнаних і не обізнаних [429].

Найчастіше представниками останньої категорії виступають підлітки, пенсіонери та мігранти, яких шахраї заманюють у таку схему обманним шляхом під приводом отримання легкого заробітку (наприклад, вербування шляхом

розміщення оголошень про вакансії співробітників для реалізації «вигідних» інвестиційних проєктів).

Залежно від виду здійснюваних операцій з грошовими коштами, дроппери класифікуються на «обнальщиків» і «транзитників» (переказують гроші на рахунки банківських карт інших дропперів або електронні гаманці) [365].

На переведені в готівку кошти, щоб ускладнити виявлення ланцюжка шахраїв, зазвичай купується криптовалюта. Банківські картки часто потрапляють до шахраїв шляхом видачі на їх ім'я власником картки довіреності у нотаріуса. Так, тільки з кінця 2023 року нотаріуси передали до Держфінмоніторингу України понад 2 тис. повідомлень про «підозрілі» довіреності на відкриття банківських рахунків. Так, за даними Державної служби фінансового моніторингу України, кількість повідомлень про фінансові операції з ознаками підозрілості, що надійшли до служби, зростає щороку і становить понад 1,7 млн. у 2024 році, при цьому частина таких повідомлень надходить від небанківських суб'єктів первинного фінмоніторингу, до яких належать і нотаріуси, що сприяє виявленню осіб, які надавали доступ до своїх рахунків шахраям для крадіжки та відмивання коштів. Ці дані допомогли правоохоронцям виявити осіб, які надають доступ до своїх рахунків шахраям для крадіжки та відмивання грошей [53].

У зв'язку з цим ми поділяємо ініціативи законодавця у сфері профілактики та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом. В Україні правове регулювання таких відносин визначено Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» [228] (далі – Закон про ФМ) та Законом України «Про нотаріат» [230].

Відповідно до Закону про ФМ, суб'єкти первинного фінансового моніторингу зобов'язані виявляти і повідомляти про фінансові операції, щодо яких є підстави вважати, що вони пов'язані з легалізацією (відмиванням) доходів,

одержаних злочинним шляхом, або фінансуванням тероризму. Закон визначає загальні завдання, обов'язки та права таких суб'єктів у статті 6, а також особливості діяльності спеціально визначених суб'єктів первинного фінмоніторингу в статті 8.

Зокрема, у ст. 8 Закону про ФМ передбачено, що виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу здійснюється нотаріусами, якщо вони задіяні у фінансовій операції клієнта щодо:

- операцій з купівлі-продажу нерухомості;
- управління активами клієнта;
- управління банківським рахунком або рахунком у цінних паперах;
- залучення коштів для створення юридичних осіб та забезпечення їх

діяльності, включно з купівлею-продажем корпоративних прав.

Цим же положенням встановлено, що у разі виявлення ризику легалізації доходів нотаріус має право, але не є зобов'язаний, повідомляти спеціально уповноважений орган про підозрілі операції, якщо така інформація не підпадає під професійну таємницю або привілей збереження таємниці (наприклад, адвокатську).

Важливо зазначити, що нотаріуси в Україні визнаються спеціально визначеними суб'єктами первинного фінансового моніторингу, що не тотожно суб'єктам фінансового моніторингу у класичному розумінні (наприклад, банкам) – їхні обов'язки та перелік операцій, що підлягають моніторингу, мають певні обмеження та особливості (ст. 6-9 Закону про ФМ), а саме наразі фокус сконцентований на ідентифікації клієнта та внутрішньому моніторингу ризиків за встановленими правочинами [228].

У свою чергу, законодавче положення про нотаріат (Закон України «Про нотаріат») доповнене відповідними нормами (через зміни до ст. 8 цього Закону), які звільняють нотаріуса від дисциплінарної, адміністративної, цивільно-правової та кримінальної відповідальності за передачу інформації до спецорганів

у межах ФМ, навіть якщо це призводить до шкоди юридичним чи фізичним особам, за умови, що такі дії були вчинені в межах вимог Закону про ФМ [228].

Разом із тим, як показують результати опитування нотаріусів, широкі повноваження, надані довіреностями (без обмеження конкретними операціями чи рахунками), ускладнюють ідентифікацію намірів клієнтів, що може свідчити про спроби використання нотаріальних дій для легалізації доходів, отриманих злочинним шляхом. Це ускладнює систему внутрішнього моніторингу та виявлення підозрілих операцій.

Останнім часом намітилася тенденція вербування дропперів з осіб, які є учасниками тематичних чатів (мешканці одного житлового комплексу, учасники садового товариства тощо) під приводом «надання допомоги» сусіду за символічну винагороду тощо.

Ще однією сучасною тенденцією, на наш погляд, що побічно сприяє «вербуванню» дропперів, є стрімке зростання конкуренції в банківській сфері, яка змушує банки залучати все більшу кількість клієнтів при відносно нетривалому терміні «життя» розрахункових рахунків (в середньому 1,5 року). Для цього використовуються різні маркетингові програми (наприклад, «приведи друга» тощо), а також агресивна рекламна діяльність. Остання часто реалізується через різні акаунти соціальних мереж, де зловмисники і вербують потенційних потерпілих. Як правило, злочинці виступають в ролі співробітників банку, яким необхідно виконати план з оформлення карток, і пропонують винагороду (пропорційно збільшується до кількості карток) оформити і передати співробітнику картку або доступ до онлайн-банку. В основному така схема орієнтована на підлітків та осіб, які некритично оцінюють рекламну продукцію в Інтернеті (неуважно вивчають адресний рядок, зміст сайтів тощо).

На наш погляд, ефективна превенція в рамках боротьби з легалізацією злочинних доходів, отриманих в процесі шахрайства з нерухомим майном,

передбачає реалізацію наступних комплексних заходів (правових, фінансових, технологічних, криміналістичних)

По-перше, на рівні кримінальної політики сучасної української держави слід посилити відповідальність щодо осіб, які навмисно надають свої банківські картки з метою розкрадання грошових коштів у громадян (дропперів).

Зокрема, в науковій літературі та правозастосовній практиці обґрунтовується доцільність удосконалення кримінально-правового регулювання відповідальності за незаконний обіг електронних платіжних засобів. В українському законодавстві відповідні діяння охоплюються, насамперед, статтею 200 КК України, яка передбачає кримінальну відповідальність за незаконні дії з документами на переказ, платіжними картками та іншими засобами доступу до банківських рахунків.

У цьому контексті пропонується посилити кримінальну відповідальність за передачу, придбання, використання електронних платіжних засобів або надання третім особам доступу до них, якщо такі дії вчиняються з метою сприяння вчиненню кримінальних правопорушень, зокрема шахрайства чи легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом. Такий підхід дозволив би більш чітко охопити кримінально-правовою заборонаю діяльність так званих «дропперів», які формально не є безпосередніми виконавцями основного злочину, але забезпечують його вчинення шляхом надання доступу до платіжної інфраструктури.

Вважається, що реалізація зазначених змін сприятиме уніфікації слідчої та судової практики притягнення дропперів до кримінальної відповідальності, а також усуненню існуючих труднощів у кваліфікації їхніх дій, які на практиці нерідко оцінюються за сукупністю норм про співучасть, шахрайство (ст. 190 КК України) або злочини у сфері використання електронно-обчислювальних систем.

Відсутність єдиного підходу до правозастосування призводить в даний час до того, що до кримінальної відповідальності притягується не більше 10%

дропперів [411]. За даними аналітики, за 2024 рік зареєстровано понад 40000 вироків за ст. 190 КК України, з яких значна частина – саме шахрайства, включно з випадками, пов’язаними з фінансовими схемами та нерухомістю. З них рекордні 3100 було зареєстровано минулого року. Деякі справи, понад 360, стосуються шахрайства з нерухомістю [266].

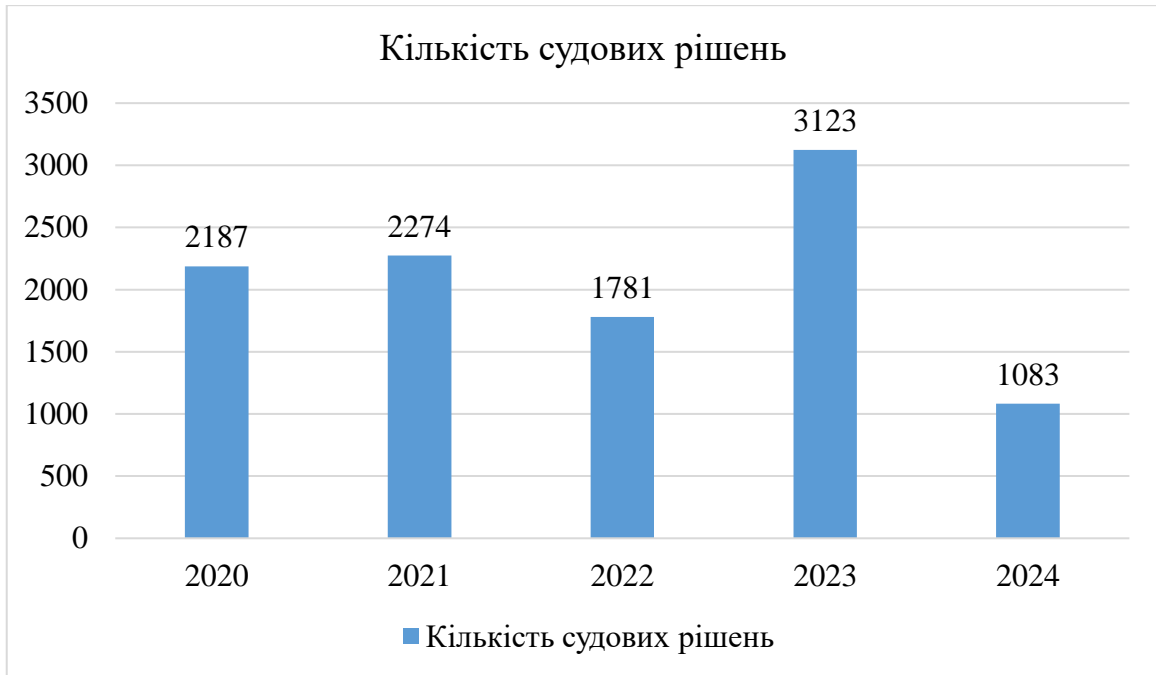


Рис. 2.2. Судові рішення, стаття 190 Кримінального кодексу України станом на 10 травня 2024 року.

Складено автором за даними [266]

У кримінальних провадженнях переважають такі склади: ст.190 КК України (шахрайство), у тому числі у великих розмірах та з тяжкими наслідками для потерпілих, зокрема осіб похилого віку. Наприклад, Зарічний районний суд м. Суми засудив трьох осіб за шахрайські дії з привласнення коштів пенсіонерів (ч. 2, 3 ст. 190 КК України) до реального позбавлення волі з конфіскацією майна (ЄДРСР, Зарічний районний суд м. Суми, вирок від 01.10.2024) [35; 282]. Верховний Суд також підтвердив вирок місцевого суду за ч. 2 ст. 190 КК України щодо обману потерпілої особи похилого віку [34]. Однак, як свідчить практика,

виявлення дропперів і особливо їх організованої мережі, а також доведення умислу на вчинення шахрайських дій у разі вчинення злочинів з використанням ІТТ, є на даний час проблематичним. Частково це продиктовано високотехнологічними діями сучасних злочинців, які здатні викрасти особисті дані громадян, в результаті чого останні можуть фігурувати в шахрайському ланцюжку переказу грошових коштів, часом навіть не підозрюючи про свою участь у легалізації злочинних доходів [94]. Однак, як свідчить практика, дроппери в більшості випадків діють умисно з корисливих мотивів, передбачаючи можливість настання суспільно небезпечних наслідків у вигляді протиправного виведення грошових коштів у неконтрольований обіг. Така поведінка підпадає під дію кримінальних норм, зокрема – ст. 209 КК України (легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом), ст. 222 КК України (шахрайство з фінансовими ресурсами), ст. 190 (шахрайство) Кримінального кодексу України, а в окремих випадках може поєднуватися з іншими складниками злочинної діяльності (наприклад, ухиленням від сплати податків за ст. 212 КК України) (209; 222; 190; 212 КК України)[142; 174].

По-друге, доцільно вважати, що посилення відповідальності має поширюватися і на інших осіб, які сприяють шахраям. З цієї точки зору цікавим є досвід Китаю, де посилення боротьби з шахрайством у сфері телекомунікацій пов'язане з введенням заходів і обмежень щодо осіб, які продають або надають в оренду злочинцям свої акаунти, SIM-карти, порти для СМС, цифрові гаманці, а також допомагають шахраям виконувати аутентифікацію за реальним ім'ям для таких інструментів. Такі особи та організації, крім покарання, будуть внесені до списку недобросовісних, а дані про них будуть завантажені на національну платформу для обміну кредитною інформацією з метою оперативної передачі відомостей іншим органам. В сучасних умовах боротьби з фінансовими злочинами в Україні формується практика введення спеціальних регуляторних механізмів для мінімізації ризиків шахрайства: пропонується створення «реєстру

dropper'iv» та встановлення обмежень для клієнтів із високим рівнем ризику, що включає обмеження можливостей проводити певні онлайн-платежі та обмеження операцій за банківськими рахунками, відкритими на ім'я таких осіб. Це, зокрема, може мати наслідком неможливість відкриття нових рахунків для онлайн-платежів та обмеження функціоналу фінансових і телекомунікаційних засобів для таких клієнтів [387].

По-третє, вимагає посилення відповідальності осіб за умисний масовий витік персональних даних (номери банківських карток, телефонів, прізвищ громадян), які використовуються шахраями з метою розробки більш гнучких і переконливих схем обману та персоніфікованих важелів тиску на потенційних потерпілих. Слід констатувати, що в даний час відомості про майно, склад сім'ї, рівень доходу, штрафи тощо є окремим об'єктом посягання злочинців на стадії підготовки до шахрайського заволодіння майном громадян. За даними великого опитування, 62% українців у 2024 році стикалися з кібер- та телефонним шахрайством, що підкреслює загальний масштаб цього явища у всіх вікових групах [214]. При цьому правоохоронні органи та Державна служба спеціального зв'язку звертають увагу на зростання схем, спрямованих саме на літніх людей, через розсилку фейкових повідомлень і виманювання персональних даних [302]. Видається, що в умовах сучасної реальності відповідальність за такі злочини потрібно розглядати з позицій забезпечення національної безпеки країни.

По-четверте, на рівні фінансового сектора необхідна заборона банківським організаціям відкривати рахунки підліткам у віці 14-18 років без письмової згоди їхніх законних представників (Закон України «Про банки і банківську діяльність», ст. 36; Постанова НБУ № 49, від 28.02.2018 п. 2.3) [69; 223]. Законодавчі та нормативні акти України передбачають, що банки можуть відкривати поточні та депозитні рахунки для неповнолітніх осіб віком від 14 до 18 років, а сам неповнолітній має право самостійно розпоряджатися власними коштами на такому рахунку. При цьому коштами, внесеними на рахунок іншими

особами, неповнолітній може розпоряджатися лише за згодою органу опіки та піклування та законних представників (батьків, усиновлювачів, піклувальників), що встановлено нормами Національного банку України щодо порядку відкриття рахунків[178].

В результаті шахраї викуповують у неповнолітніх банківські картки і використовують їх для переказу (з подальшою переведенням у готівку) коштів ошуканих громадян. Крім того, відповідальність за низкою перерахованих статей Кримінального кодексу України настає з 16-річного віку, що встановлює межу кримінальної відповідальності неповнолітніх за окремі категорії злочинів і водночас визначає рамки застосування спеціальних заходів превентивного та виховного характеру [142]. А договір банківського рахунку кредитна організація може укласти і з 14-річним.

Комунікативна природа шахрайства в сфері нерухомості зумовлює вибір злочинцями певної категорії потерпілих. Як правило, до цієї категорії потрапляють люди у віці 45-55 років. Пояснюється це тим, що на відміну від більш молодшої групи потерпілих інших видів телефонного шахрайства, куди потрапляють люди у віці 20-35 років [330; 358], зазначені особи є власниками об'єктів нерухомості (іноді й не одного), як правило, без обтяжень і характеризуються прагненням до співпраці, покладаються на самостійні рішення, дисципліновані, сумлінні. Як зазначається в літературі, це люди, які займають активну життєву позицію, готові включатися в різні нові для них види діяльності [298; 402]. У тому числі пов'язані з обігом належного їм нежитлового майна (здача в оренду тощо). Це підсилює віктимну сторону їхньої поведінки. У більш молодих людей, які не володіють власною нерухомістю, така закономірність зустрічається рідше.

Стосовно таких осіб можлива реалізація дистанційного способу відчуження майна, оскільки вони обізнані з «цифровими» технологіями.

Серед них трапляються громадяни, які мають електронний підпис, а отже, можуть самостійно передати його іншим особам (у тому числі під впливом обману або шляхом зловживання довірою).

Потерпілі віком від 70 років також привабливі для шахраїв через наявність об'єктів нерухомості без обтяжень. Але такі особи менш мобільні в оформленні та зборі документів для забезпечення операцій з відчуження нерухомості. Особливо якщо це стосується сучасних цифрових технологій. Серед таких осіб злочинців найбільше цікавлять самотні пенсіонери, оскільки, як зазначається в літературі, у літніх людей, які мають близьких родичів, з їхнього боку може бути вироблена налаштованість на протидію телефонному шахрайству [403].

В Україні компанія Rakuten Viber провела масштабне опитування серед користувачів месенджера, яке показало, що 62% українців стикалися з кібер- або телефонним шахрайством за минулий рік (тобто отримували дзвінки або інші форми шахрайських контактів). За результатами опитування Rakuten Viber, зазначила, щозначна частина респондентів чула про такі випадки від рідних чи друзів, що свідчить про широке поширення цього виду злочинів у суспільстві. [409]. За нашими даними, при скоєнні телефонних шахрайств у сфері нерухомого майна, відсоток потерпілих із сільської місцевості менше на третину.

Пояснюється це малою часткою збігу таких передумов вчинення даного різновиду шахрайства, як концентрація нерухомості, розвиненість інфраструктури, що забезпечує різноманітні операції з нерухомим майном, та її територіальна доступність, грамотність (фінансова, правова, цифрова тощо) потерпілих злочину.

Як вже було нами зазначено, при аналізованому виді шахрайства майбутній потерпілий приваблює зловмисників своєю «платоспроможністю» у зв'язку з наявністю нерухомості. В рамках «класичних» схем телефонного шахрайства злочинці використовують більш прості комбінації для заволодіння грошовими коштами обманним шляхом. Якщо у потерпілого немає грошових накопичень,

але є нерухомість, злочинці йдуть «довгим» шляхом. Наприклад, по одному із кримінальних проваджень потерпілому надійшов дзвінок від «правоохоронних органів» про те, що на його ім'я «злочинним» шляхом було оформлена позичка під заставу його квартири. Також потерпілому було повідомлено, що шахраї не зможуть пред'явити заставу до стягнення, якщо потерпілий негайно сам оформить позику під заставу даної квартири.

У цьому випадку об'єкт нерухомості потрапить під обтяження, і «злочинці» не зможуть з ним нічого зробити [226].

Окремою категорією потерпілих є особи з фінансовими труднощами або поганою кредитною історією, а також ті, хто потребує грошей [162]. Таких осіб злочинці виявляють, отримуючи несанкціонований доступ до клієнтських баз різних фінансових організацій. Як показали наші дослідження, злочинців цікавлять насамперед бази даних відмов у кредитах. Отримавши відомості про потенційних потерпілих, шахраї дзвонять потерпілому і, представляючись співробітниками мікрофінансових організацій, пропонують видачу позики під заставу нерухомості. Надалі потерпілому пропонують підписати договір позики, який містить умови, що фактично передають право власності на квартиру кредитору [5; 30]. Після оформлення застави, як правило, вступає в дію попередня схема («рятування» грошових коштів на рахунках потерпілого), або злочинці знову дотримуються довгого сценарію – згодом звертають стягнення на нерухоме майно, закладене під великі відсотки і жорсткі умови оплати боргу, які потерпілий не може виконати. В даному випадку процес викриття шахраїв ускладнюється ще й необхідністю доведення обману з боку кредитора, який особисто в угоді не бере участі.

Ми поділяємо законодавчу ініціативу, щодо введення в сферу операцій з нерухомим майном тимчасової заборони на отримання грошей від продажу такої нерухомості [166]. На наш погляд, це знизить частку злочинів у цій сфері, оскільки шахраї при такому виді злочинних діянь орієнтовані на «швидкі» схеми

отримання грошових коштів. Будь-яке затягування процесу їх отримання розцінюється ними як додаткові фактори ризику.

2.3. Типові джерела криміналістично значущої інформації

Як відомо, криміналістично значуща інформація – це відомості, що мають суттєве значення для розкриття, розслідування та попередження злочинів [165]. В умовах розвитку цифрових технологій та широкого поширення Інтернету роль таких відомостей значно зростає, оскільки сучасні злочини часто залишають цифрові сліди, які можуть бути використані як докази у кримінальному провадженні.

Особливо актуальним є дослідження дистанційного шахрайства у сфері нерухомості, що характеризується специфічними рисами інформаційного функціонування в інтернет-просторі. Зокрема, така інформація вирізняється:

- *інтерактивністю*, що дозволяє злочинцю взаємодіяти з великою кількістю потенційних потерпілих у режимі реального часу;
- *мультимедійністю*, коли дані представлені у вигляді текстів, зображень, відео та аудіо, що підвищує їх цінність для доказової бази;
- *гіпертекстуальністю*, що забезпечує швидку навігацію та зв'язок між окремими елементами інформації;
- *географічною незалежністю*, яка дає змогу злочинцям діяти з будь-якої точки світу;
- *можливістю інтеграції та накопичення у базах даних*, що дозволяє систематизувати великі обсяги інформації та підвищує ефективність її аналізу.

Ці особливості закономірно впливають на діяльність правоохоронних органів та визначають специфіку роботи з джерелами криміналістично значущої інформації під час розслідування дистанційного шахрайства у сфері нерухомості. Вони створюють додаткові вимоги до приватних методик виявлення, збору,

фіксації та аналізу такої інформації, а також формують необхідність застосування сучасних технологічних засобів та методів криміналістичного забезпечення розслідування.

Таким чином, дослідження типових джерел криміналістично значущої інформації та їх властивостей у контексті дистанційного шахрайства є актуальним і дозволяє підвищити ефективність слідчих дій і оперативно-розшукових заходів, а також удосконалити комплексний підхід до криміналістичного забезпечення протидії кримінальним правопорушенням у сфері нерухомості.

Як зазначається в літературі, слово «джерело» «може використовуватися не тільки для позначення того, що дає початок чомусь, посилання на те, звідки щось походить (саме цей аспект важливий для теорії інформації), але і для вказівки на якусь «сховище» інформації (такий підхід властивий теорії доказів)» [165].

Розглядаючи поняття «криміналістично значуща інформація», вчені серед її джерел правомірно вказують: сліди злочинів; результати проведених слідчих та інших процесуальних дій; подання доказів (адвокатом або іншими особами); дані різного роду обліків; результати дослідження матеріалів кримінального провадження [198].

Не вдаючись у дискусію, зазначимо, що ми поділяємо точку зору, згідно з якою саме «типові сліди злочину та ймовірні місця їх знаходження (у тому числі механізм слідоутворення)» є важливим елементом криміналістичної характеристики злочинів [312]. Водночас узагальнення практики у справах про шахрайство у сфері майна, що вчиняється з використанням ІТТ, дозволило дійти висновку, що в даному випадку в повному обсязі зазначений елемент криміналістичної характеристики може і повинен бути проаналізований на рівні криміналістичних методик. В рамках проведеного нами дослідження доцільно зосередитися на описі можливих місць виявлення слідів та іншої криміналістично значущої інформації. Очевидно, що їх класифікація залежить від специфіки

механізму реалізації аналізованого виду шахрайства. Як наслідок, вона безпосередньо впливає на процес розробки алгоритмів розслідування злочинів [312].

Найбільше значення при виявленні, розслідуванні та попередженні розглянутих злочинів мають документи:

а) що відображають процес і етапи проведення операцій з нерухомістю (різного роду договори, довіреності, технічна документація на об'єкти нерухомості, заявки на кредит, на відкриття банківського рахунку тощо);

б) платіжні документи (чеки та квитанції);

в) готівкові грошові кошти;

г) пластикові картки, як потерпілих, так і «придбані» шахраями із залученням «дропперів» з метою легалізації злочинного доходу [198; 312].

д) фотозображення, зокрема об'єктів нерухомого майна, опубліковані на торговельних онлайн-майданчиках, а також підроблені посвідчення, що використовуються шахраями тощо;

е) електронні документи, наприклад, використовувані при підписанні електронних і засвідченні паперових документів, перетворених в електронний формат за допомогою ЕЦП;

ж) різного роду аудіо-, відео-, графічні файли, наприклад, відеозаписи камер спостереження, встановлених в місцях зняття готівкових грошових коштів;

з) електронні бази даних (клієнтів, об'єктів нерухомості тощо);

і) допоміжну (методичну, бухгалтерську тощо) документацію шахраїв (списки потенційних клієнтів і дані про них, записи про проведені грошові операції тощо) при реалізації злочину через call-центри.

Не менш важливими є такі джерела отримання інформації про злочин, як [37]:

- засоби телефонії (автоматичні телефонні станції, системи бездротового зв'язку, антенно-фідерне обладнання, аналогові та цифрові телефони, GSM-шлюзи, SIM-бокиси тощо);
- платіжні термінали, що належать банкам та іншим учасникам платіжних систем (стаціонарні та мобільні платіжні термінали), а також місця їх розміщення (офіси банків, торгові центри, магазини, вулиці тощо);
- апаратні та програмні засоби, що використовуються при функціонуванні електронних платіжних засобів і систем (електронні гаманці, система швидких платежів тощо), а також програми, призначені для вирішення певного роду завдань у процесі підготовки та реалізації злочинцями способів шахрайства – графічні редактори, програми, що використовуються у сфері нерухомості за типом «Мобільний ріелтор» тощо;
- електронні носії інформації (смартфони, комп'ютери та периферійне обладнання, жорсткі диски, цифрові фотоапарати та відеокамери, USB-пристрої пам'яті, SIM-карти тощо);
- мережеві інформаційні ресурси (інтернет-сторінки майданчиків торгівлі нерухомістю, інформаційні сайти, соціальні мережі, форуми та блоги);
- копіювально-розмножувальна техніка, яка використовується шахраями для виготовлення як справжніх документів, так і змінених фрагментів або їх повної підробки.

Найбільшим обсягом криміналістично значущої інформації володіють учасники кримінальної події, яких можна диференціювати: за роллю в шахрайській схемі (організатори, пособники, співвиконавці); залежно від етапу появи в такій схемі (наприклад, співробітники call-центрів на етапі обдзвону потенційних потерпілих або «дропери» на етапі легалізації шахраями злочинних доходів); залежно від ролі в процесі здійснення операцій з нерухомістю та грошовими коштами (які виступають в ролі безпосередніх учасників (продавець і покупець; позичальник і кредитор) або в ролі третіх осіб (юристи, ріелтори,

кур'єри тощо); залежно від займаної посади (співробітники банків, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, нотаріуси тощо); за ступенем обізнаності про кримінальний характер дій (обізнані та сумлінні учасники операцій з нерухомістю та грошовими операціями); за наявністю інших характеристик властивостей та станів (стать, вік, освіта, наявність кримінального досвіду тощо).

Аналіз видової характеристики розглянутої категорії кримінальних діянь дозволяє сформулювати перелік об'єктів, вивчаючи які, можна виявити найбільшу кількість слідів злочинів.

Йдеться про окремі приміщення, будівлі, споруди та прилеглі до них території, а саме місця:

а) перебування шахраїв, а також організації та функціонування call-центрів (будівлі, офіси, орендовані квартири та домоволодіння, місця відбування покарання);

б) оформлення операцій з нерухомістю (офіси ріелторів, банків, нотаріусів, кредитних організацій; ЦНАП; квартири власників);

в) безпосередньої передачі шахраям або їх посередникам (кур'єрам, ріелторам тощо) грошових коштів потерпілих (квартири, сходові майданчики, прибудинкові території, автомобілі тощо).

Як показали результати проведеного нами узагальнення слідчої практики, до найбільш поширених місць реалізації способів даного виду злочинів відносяться [312]:

1. Місця розміщення комунальних і державних органів, діяльність яких пов'язана з отриманням необхідної документації та згод (дозволів) на здійснення угод з житловими приміщеннями (наприклад, органи опіки та піклування тощо). Однак з огляду на інтеграцію в сферу документообігу інновацій, спрямованих на зниження витрат і подолання адміністративних бар'єрів у цьому процесі, документи, необхідні для здійснення угод з нерухомістю, можуть подаватися

через багатофункціональні центри надання державних і комунальних послуг (ЦНАП). Як показали наші дослідження, 79% випадків здійснення угод з житловими приміщеннями в рамках розглянутого виду злочинів були пов'язані з місцем розташування ЦНАП. При цьому такі ЦНАП знаходилися в районі безпосереднього проживання потерпілого від злочину.

Це пояснюється зв'язком з комунікативною стороною способу шахрайства, що передбачає безперервний контакт злочинців з потерпілим і «супровід» її до потрібного зловмисникам результату (переоформлення прав на житлове приміщення – отримання грошових коштів – їх переказ злочинцям).

2. Підрозділи банків або інших кредитних організацій. Останні можуть поділятися:

а) за характером залучення до шахрайських схем на використовувані для відкриття на ім'я потерпілого банківського рахунку з метою переказу на нього коштів від угоди з нерухомістю (87%) і з метою оформлення кредиту (позики) під заставу житлового приміщення, що належить потерпілому (91,9%);

б) за величиною активів на великі, як правило, це банківські організації (67,2%) і дрібні, так звані мікрофінансові, організації (72,4%).

3. Місця розміщення банківських терміналів, які можуть бути класифіковані:

а) за ступенем доступності для потерпілого на розташовані в офісах банківських організацій (5%) і в громадських місцях (87%);

б) за характером здійснюваних операцій: внесення готівки та зарахування на рахунки шахраїв (93,2%); зняття готівки з їх подальшою передачею шахраям (3%); використання терміналів для отримання доступу до банківської картки потерпілого обманним шляхом (23,4%).

4. Нотаріальні контори, які використовуються з метою посвідчення договорів про відчуження житлових приміщень (41%), оформлення довіреності на укладення угоди з нерухомістю (12,1%), видачі довіреності на отримання

грошових коштів з рахунків у банку, відкритих для розрахунків за операціями з нерухомістю (2,1%).

5. Агентства нерухомості для підготовки проєктів договорів та іншої документації щодо угод з нерухомістю (64%), оформлення в простій письмовій формі договорів купівлі-продажу, оренди житлових приміщень (84,2%), надання консультативної допомоги щодо угоди, наприклад підшукування покупців об'єкта нерухомості (97%).

6. Центри сертифікації – акредитовані організації, що мають право видавати сертифікати електронного підпису для посвідчення особи (9%).

7. Житлові (нежитлові) приміщення, що належать потерпілим шахрайства: житлові будинки (12%), квартири (97%) або кімнати (3,7%);

8. Інші місця, де:

а) здійснюється передача потерпілими готівкових грошових коштів злочинцям або їх посередникам (кур'єрам тощо) – вулиця (88%), житлові та нежитлові приміщення, що не належать потерпілому, наприклад торгові центри, кафе (12%);

б) відбувається передача грошових коштів (у повному обсязі або у вигляді забезпечувального платежу) потерпілому від покупця її нерухомості, кредитного брокера – нежитлові приміщення (92%), транспортні засоби (8%).

Незважаючи на те, що обставини реалізації даного виду злочинів характеризуються в цілому сферою нерухомості, в рамках криміналістичної характеристики можна виділити ряд додаткових просторово-часових зв'язків, що мають криміналістичне значення.

Так, для телефонного шахрайства, що вчиняється з місць позбавлення волі, обставини характеризуються умовами (режимом, розпорядком) відбування покарання. За даними окремих авторів, найчастіше місцем вчинення злочину є житлова і виробнича зона виправної установи [100; 319]. При цьому основна

складність реалізації аналізованих злочинів у місцях позбавлення волі – це отримання шахраями мобільного телефону (смартфона) і необхідних аксесуарів.

Аналіз судової та правоохоронної практики показує, що у справах телефонного шахрайства в Україні часто фігурують мобільні телефони та SIM-картки, що використовуються засудженими для здійснення злочинної діяльності. За даними правоохоронних органів, при досудовому розслідуванні таких справ вилучають мобільні телефони і SIM-картки у місцях відбування покарання як речові докази, що підтверджує участь засуджених у здійсненні телефонних шахрайств [60; 173]. Згідно з даними в Україні, найпоширенішими способами доставки зазначених пристроїв до місць позбавлення волі є перекидання через огорожу, в тому числі з використанням сучасних технічних пристроїв (квадрокоптерів) [399]. Не виключаються випадки пронесення засобів зв'язку на територію виправної установи її співробітниками.

Так, у рамках одного кримінального провадження свідок, який відбував покарання у виправній установі, де функціонував шахрайський call-центр, показав у судовому розгляді, що телефони та SIM-карти потрапляли на зону через співробітників установи, які мали зв'язки з «блатними». Інші способи доставки здійснювалися або шляхом перекидання через основну огорожу, або завозилися транспортом на територію, що охороняється, установи [189].

Також режим виправної установи детермінує дії шахраїв, щодо приховування та маскуванню місць зберігання засобів зв'язку. Так, у на території Вінницької виправної колонії №86 під час викриття call-центру було встановлено, що ув'язнені ховали телефони та модеми в поглибленнях дерев'яних нар і корпусних меблів [189]. У зв'язку з цим істотна роль у превенції аналізованих злочинів повинна відводитися заходам, щодо виявлення та припинення фактів незаконного обігу на територіях виправних установ засобів мобільного зв'язку (спільно з Державною кримінально-виконавчою службою України (далі – ДКВС України)) [51]. На наш погляд, це має істотне значення з

огляду на те, що рецидив розглянутого виду злочинів виникає вже на етапі потрапляння «телефонного» шахрая до виправної установи, де обстановка сприяє прояву його кримінальних навичок.

Що стосується характеристики call-центрів як місць здійснення телефонного шахрайства і, відповідно, скупчення об'єктів – джерел криміналістично значущої інформації, то в якості таких злочинці використовують непримітні будівлі або офісні приміщення, а також орендовані квартири та домоволодіння. При цьому треба враховувати, що локалізація таких центрів щомісяця змінюється, а при переїзді проводиться генеральне прибирання в офісі, що може ускладнити виявлення слідів. Робочі місця обладнуються столами з комп'ютером, засобами зв'язку і гарнітурою (навушники і диктофон). Також в приміщенні може бути: сейф, лічильники купюр, копіювальна техніка, шредер для знищення документів. Співробітники таких центрів можуть забезпечуватися «методичною» літературою та інструкціями – криптами. Останні можуть диференціюватися залежно від типу клієнта, сценарію діалогу з потерпілим та варіантів розвитку ситуації. У комп'ютері може розміщуватися телефонна база клієнтів, сторінки торгових майданчиків, інформація про потенційних «клієнтів» (так звані «ліді»).

На наш погляд, в даний час можна говорити про появу в науковій теорії такої категорії, як «шахрайський call-центр». Остання являє собою характеристику, що має ознаки організованості стійкої групи осіб, які об'єдналися з метою отримання прибутку шляхом багаторазового вчинення з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій протиправних діянь, спрямованих проти невизначеного кола осіб.

Як показали наші дослідження, для call-центру притаманні такі стійкі характеристики:

– дистанційний (у тому числі й транснаціональний [175]) характер діяльності;

- нетривалість діяльності в межах однієї локації (як правило, не більше місяця);
- використання сучасних інформаційно-телекомунікаційних технологій (як для підготовки, вчинення, так і приховування злочину);
- ретельне планування діяльності (моделювання кримінального бізнес-процесу; підготовка схем і сценаріїв обману);
- алгоритмізація роботи: послідовність дзвінків, їх частота; єдині принципи відбору потенційних потерпілих; типові програми та способи обробки потерпілих);
- структурованість організації (єдине керівництво, наявність лідера та розподіл ролей між іншими учасниками), наявність ознак мережевої детальності;
- анонімність учасників (використання прізвиськ і псевдонімів) і багатонаціональність (для орієнтації роботи в декількох країнах);
- орієнтація на використання прийомів психологічного впливу на потерпілих;
- комбінування цілей діяльності (наприклад, комерційні цілі можуть переплітатися з терористичними);
- використання засобів і прийомів конспірації протиправної діяльності (у тому числі шляхом залучення сучасних технологій: криптографічних засобів, IP-телефонії тощо).

Вважається, що запропонована нами класифікація джерел криміналістично значущої інформації та місць їх виявлення в рамках методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості, що вчиняється дистанційними способами, дозволяє розробляти науково обґрунтовані та адекватні сучасним реаліям рекомендації щодо проведення окремих слідчих дій та оперативно-розшукових заходів (та їх комплексів) на послідовно змінюваних етапах провадження у справі.

Висновки до розділу 2

Криміналістична характеристика кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, являє собою інформаційну модель даної категорії кримінальних діянь, що відображає систему їх криміналістично значущих ознак з динамічно оновлюваним в умовах цифрової трансформації суспільства змістом.

Формування системи елементів криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, передбачає узагальнення практики розслідування окремих видів і груп злочинів, класифікація яких може проходити за різними підставами, пов'язаними як зі специфікою об'єктів нерухомості та процедурами їх обігу, так і зі способами реалізації шахрайських дій. Характеристика типових слідів злочину може бути надана тільки на рівні приватних видових криміналістичних методик, оскільки їх наявність обумовлюється специфікою механізму відповідного виду шахрайства.

На основі взаємозв'язку елементів криміналістичної характеристики даного виду злочинів і специфіки пізнавальної діяльності суб'єкта розслідування розкривається сутність помилок, що мають місце на практиці, в інтерпретації елементів криміналістичної характеристики та їх внутрішньо-системних зв'язків.

Виявлено особливості ситуації здійснення розглянутого виду кримінальних діянь:

- жорстке нормативне регулювання процесів переходу та реєстрації прав на нерухоме майно відбивається на просторово-часових закономірностях слідоутворення;
- вид операцій з житловими приміщеннями закономірно відбивається в конкретному акті реалізації відплатних і безоплатних процедур з передачі прав

на об'єкт нерухомості (купівля-продаж, оренда, міна, дарування, спадкування тощо);

– вид житлового приміщення та речових прав на нього зумовлює ступінь прояву спеціальних навичок злочинців, вибір способу реалізації шахрайських дій залежно від характеру цивільних правовідносин (оренда, купівля-продаж тощо).

Констатується наявність стійкого зв'язку між сферою діяльності в сфері нерухомого майна і видовими предметами злочинного посягання, а також сферою кримінального інтересу шахраїв: злочинці вибирають житлові приміщення певного виду і статусу; не цікавляться об'єктами, правовласниками яких є недієдатні або обмежено дієдатні громадяни; цікавляться обмеженим колом угод з житловими приміщеннями.

На основі узагальнення практики надано класифікацію способів шахрайства у сфері нерухомого майна за різними підставами.

Розкривається комунікативна сутність реалізації обману або зловживання довірою. Відзначається, що комунікативна сторона в симбіозі з телекомунікаційною складовою утворюють такий спосіб шахрайства, як «фішинг». Наводяться типові механізми етапів «фішингу» і відображення його слідів в навколишньому середовищі.

Проведено типізацію потерпілих від злочинів. До цієї категорії потрапляють люди віком 45-55 років. На відміну від більш молодшої групи потерпілих «традиційного» телефонного шахрайства, вони є власниками об'єктів нерухомості (іноді декількох), як правило, без обтяжень, схильні до співпраці, самостійно приймають рішення, дисципліновані, сумлінні, що підсилює віктимну сторону їхньої поведінки. Стосовно таких осіб можлива реалізація дистанційного способу відчуження майна, оскільки вони обізнані про сучасні технології і вміють ними користуватися.

Залежно від виконуваної ролі класифіковані особи, які вчиняють у складі групи шахрайські дії у сфері нерухомого майна з використанням ІТТ.

РОЗДІЛ 3.

ТАКТИКО-ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗСЛІДУВАННЯ КРИМІНАЛЬНОГО ПРАВОПОРУШЕННЯ У СФЕРІ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ ІНФОРМАЦІЙНО- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ

3.1. Типові слідчі ситуації та версії: інформаційна основа алгоритмізації розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій

Використання ситуаційного підходу в криміналістиці обумовлено пізнавально-дослідницьким характером процесу розслідування, який передбачає безперервне накопичення та систематизацію знань про досліджувану злочинну подію в конкретних обставинах місця та часу. Такий підхід дозволяє враховувати унікальні умови, в яких відбувається злочин, а також вплив зовнішніх і внутрішніх факторів на його розвиток. Застосування ситуаційного підходу дає змогу ефективно будувати методику розслідування, передбачаючи можливі сценарії розвитку події та визначаючи оптимальні шляхи збору доказів, оцінки поведінки підозрюваних і потерпілих, а також встановлення обставин, що мають істотне значення для кримінально-правової кваліфікації діяння. В даний час ситуаційний підхід не просто утвердився в криміналістиці, як зазначав В.В. Тіщенко, О.О. Подобний, як методологічний інструментарій розробки практико-орієнтованих рекомендацій [265], а є її системоутворюючою концепцією. Такої позиції дотримується більшість вчених [264], відзначаючи зв'язок даної концепції з іншими приватними криміналістичними теоріями і вченнями про: криміналістичну класифікацію правопорушень; криміналістичну версію і планування розслідування; криміналістичному прогнозуванні;

подоланні протидії розслідуванню тощо. Це дозволяє зробити висновок, що ситуаційний підхід має парадигмальне значення в криміналістиці, як при постановці пізнавальних завдань і виборі засобів їх вирішення, так і в роботі правоохоронних органів.

Ключову роль відіграє ситуаційний підхід при формуванні методичних рекомендацій щодо розслідування окремих видів правопорушень.

Він проявляється в симбіозі таких категорій і явищ, як класифікація слідчих ситуацій, висунення версій і планування розслідування, алгоритмізація діяльності слідчого, тактичні та процесуальні рішення,

Як справедливо зазначається в літературі, від грамотної класифікації слідчих ситуацій залежить працездатність, ефективність будь-якої криміналістичної методики [255]. Будучи методом наукового пізнання, класифікація спрямована на впорядкування та систематизацію певної групи об'єктів (явищ) на основі виявлення спільності їх властивостей. У криміналістичній літературі класифікацію слідчих ситуацій пов'язують з частотою їх повторюваності та узагальненим характером, що акумулює в своєму змісті ознаки, властиві ситуаціям певного типу [264].

Істотне значення в процесі класифікації слідчих ситуацій займає вибір критеріїв їх емпіричного виявлення та теоретичної інтерпретації. Даний процес, по-перше, розглядається в криміналістичній теорії як результат відволікання від частковостей. По-друге, такі критерії повинні мати прикладне значення в методиці розслідування окремих видів правопорушень, тобто корелювати зі структурою, механізмом слідчої діяльності, її завданнями та процедурами їх вирішення. Зіставляючи інформацію про компоненти поточної ситуації з типовою моделлю, слідчий повинен отримати конкретний продукт – прогностичну модель актуальних напрямків розслідування, в рамках яких будуть прийматися процесуальні, тактичні та інші рішення. Типова ситуація повинна акумулювати дані, що дозволяють оперативно висунути і перевірити загальні та

приватні версії у провадженні. По-третє, відбір компонентів слідчої ситуації базується на їх поширеності, що фіксується на основі індуктивного узагальнення стійких ознак подібності та відмінності за наявності емпіричного підтвердження. У цьому проявляється зв'язок систематизації ситуацій з криміналістичною класифікацією (видів правопорушень, поведінки правопорушників, криміналістично значущої інформації тощо). По-четверте, підстави для класифікації ситуацій повинні бути комплексними. Як правило, даний процес спирається на сукупність кримінально-правових, процесуальних, криміналістичних та інших ознак.

З урахуванням викладеного ситуації можна розмежувати залежно від: етапів розслідування; інформаційної обізнаності слідчого про обставини злочину; можливостей досягнення завдань розслідування; психологічних умов його проведення; поведінки особи, яка вчинила правопорушення, а також наявності протидії з боку зацікавлених осіб тощо. При цьому зазначені критерії можуть перетинатися в рамках конкретної ситуації. Наприклад, поведінка людини може повністю підпадати під ознаки певного правопорушення або не підпадати, або підпадати частково, виходячи з чого, приймається відповідне кримінально-правове рішення [62]. Зупинимось докладніше на аналізі факторів, що визначають можливість виділення типових ситуацій початкового етапу розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ.

1. Як правило, при скоєнні подібного роду правопорушень, шахраї намагаються приховати кримінальний характер своїх діянь, представивши їх у вигляді цивільно-правових відносин. В результаті ключовим завданням правоохоронних органів на етапі надходження повідомлення про скоєння злочинного діяння є його (повідомлення) об'єктивна правова інтерпретація на основі вихідних даних. Проведене нами узагальнення слідчої практики показало, що на даному етапі великий відсоток помилок у прийнятті уповноваженими

особами рішень. Як зазначається в літературі, щодо розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомості складається «порочна» практика, коли правоохоронні органи на стадії розгляду заяви про правопорушення не бачать перспективу доведення найважливіших обставин провадження, в першу чергу тих, що стосуються суб'єктивної сторони діяння, з огляду на складність відмежування злочину від цивільно-правового спору [297].

Так, в рамках провадження за адміністративною позовною заявою громадянина, позивач зазначив, що провадження тривало понад 2,5 року на етапі досудового розслідування, слідчі не вчиняли жодної процесуальної дії, не подали клопотань про продовження строків досудового розслідування, що призвело до порушення права на розумний строк досудового розслідування та унеможливило подання цивільного позову під час розслідування. Так, у рішенні Печерського районного суду м. Києва від 14.08.2023 у справі № 757/23813/21-ц суд встановив, що надмірна тривалість провадження та бездіяльність слідчих створили реальні перешкоди для захисту прав потерпілого, що порушило його право на розумний строк досудового розслідування [239].

В рамках іншої справи суд узагальнив позицію практики щодо застосування ст. 6 § 1 Європейської конвенції про захист прав людини і основоположних свобод у контексті надмірної тривалості кримінального провадження, зокрема врахував критерії розумності строку (складність справи, поведінку органів досудового розслідування тощо). У рішенні Солом'янського районного суду м. Києва від 12.09.2024 у справі № 760/23796/23 суд наголосив на необхідності оцінювати розумність тривалості кримінального провадження з урахуванням критеріїв, визначених ЄСПЛ, та вказав, що надмірні строки можуть спричиняти моральні страждання особи, що є додатковою підставою для встановлення порушення прав заявника [240].

Крім того, дана ситуація ускладнюється наступними факторами: проблематичністю виявлення умислу на розкрадання [269]; складністю

встановлення відсутності волі заявника на вчинення угоди з житловим приміщенням; відсутністю однозначних критеріїв розмежування обману або зловживання довірою; конкуренцією кримінально-правових і цивільних норм, що позначаються на тлумаченні правозастосовниками правової природи і змісту предмета відносин власності у сфері кримінального права [149].

Зокрема, дискусійним у правозастосовній практиці залишається питання віднесення до особливо кваліфікованого складу шахрайства випадків, коли шахрайство у формі протиправного набуття права власності на житлове приміщення (наприклад, яке знаходиться в комунальному житловому фонді) тягне за собою втрату громадянином права користування даним житловим приміщенням, в якому він проживав [148].

Це призводить до того, що слідчі відмовляють у розпочаттю кримінального провадження або закривають їх через наявність між винним і потерпілим цивільно-правових відносин.

Як показало проведене нами узагальнення слідчої та судової практики [119; 153; 328], до типових ситуацій перевірки повідомлення про даний вид злочинного діяння можна віднести наступні:

– потерпілий звертається із заявою про розкрадання у нього грошових коштів шахрайським шляхом і тільки під час перевірки повідомлення з'ясовується, що в результаті злочинних дій потерпілий втратив право на житлове приміщення (84% випадків);

– потерпілий звертається із заявою про позбавлення його права на нерухоме майно, повідомляючи інформацію, яка формально містить ознаки цивільно-правових відносин, проте під час перевірки з'ясовується, що потерпілий не мав реальної можливості розпізнати справжні наміри шахраїв і не може повідомити про них правоохоронним органам (44%) [269];

– потерпілий сам сприяв злочинцям в оформленні угоди з нерухомим майном, передачі (безготівковому переказі) грошових коштів і не може описати ознаки протиправності дій осіб, які заволоділи майном (91%).

За такої вихідної інформації потрібна ретельна перевірка всієї схеми угоди: на даному етапі органи попереднього розслідування здійснюють великий обсяг роботи, пов'язаної з попереднім дослідженням усіх використаних у шахрайській схемі документів, завдання якого полягає в розмежуванні кримінально-правових і цивільно-правових ознак скоєного [430].

2. Не менш важливою підставою для класифікації ситуацій розслідування шахрайства у сфері обігу житлових приміщень, вчиненого з використанням ІТТ, є дані про предмет злочинного посягання та способи заволодіння ним злочинцем.

Як правило, на початковому етапі розслідування дана інформація диференціюється залежно від того, чи мало місце обманне заволодіння грошовими коштами потерпілого без укладення угоди з належним йому житловим приміщенням або з укладенням угоди. Виходячи з цього, конкретизують версії щодо способу вчинення шахрайства.

Загальний план версії буде таким: шахраї обманним шляхом заволоділи нерухомим майном і грошовими коштами потерпілого.

Шахраї заволоділи грошовими коштами потерпілого шляхом отримання доступу до даних його банківської картки або «Особистого кабінету», використовуючи небезпечне програмне забезпечення в розміщеному на інтернет-ресурсах (торгові майданчики, соціальні мережі) оголошенні про продаж (оренду) нерухомості. Так, група осіб, що діяла за попередньою змовою, використовуючи пристрої зв'язку з доступом до мережі «Інтернет», у месенджері «...» створили групу зі спеціалізованими чатами, до якої додали придбану роботизовану програму, що дозволяє створювати фішингові веб-сторінки на інтернет-сайтах оголошень про продаж і купівлю товарів різних категорій, в тому числі нерухомості, за допомогою яких отримували відомості про реквізити

банківських карток (номер банківської картки, термін її дії, захисний код), а також кодів підтвердженень переказу грошових коштів між банківськими рахунками, введених потерпілими на фішингових веб-сторінках, з метою розкрадання грошових коштів з банківських рахунків громадян [293].

Шахраї заволоділи грошовими коштами потерпілого шляхом отримання обманним шляхом доступу до даних його банківської картки, зателефонувавши потерпілому за розміщеним ним на інтернет-ресурсах оголошенням про продаж (оренду) житлового приміщення.

Шахраї спонукали обманним шляхом переказати їм авансовий платіж на рахунок забезпечення майбутньої угоди з купівлі (оренди) нерухомості, дані про яку потерпілий знайшов на інтернет-ресурсі. Так, за одним кримінальним провадженням громадянин Х. під приводом надання ріелторських послуг, а саме супроводу фіктивної угоди оренди квартири (оголошення про здачу якої він завчасно розмістив в мережі «Інтернет»), надсилав потерпілим через месенджер WhatsApp фотографії житлового приміщення, що здавалося в оренду, і повідомляв про необхідність здійснення від них переказу грошових коштів на розрахункові рахунки, що перебували в його користуванні, як передоплату за оренду квартири.

В результаті Х. обманним шляхом заволодів грошовими коштами семи потерпілих [251].

Шахраї заволоділи грошовими коштами шляхом повідомлення потерпілому завідомо неправдивої інформації, що стосовно його майна вчиняються протиправні дії, для запобігання яким необхідно закласти (продати) житлове приміщення та переказати грошові кошти на «безпечні рахунки». Так, громадянину С. зателефонував невідомий, представляючись слідчим Національної поліції України. З метою розкрадання грошових коштів він повідомив, що нібито розслідує злочин щодо незаконної угоди з майном громадянки С. і їй для збереження нерухомого майна необхідно його реалізувати,

після чого документи на квартиру їй будуть повернуті, тобто права власності позивач не втратить.

Надалі С. виявила, що стала потерпілою від шахрайських дій під виглядом ріелторського супроводу угоди купівлі-продажу нерухомого майна, і звернулася до органів поліції для захисту своїх прав та відшкодування збитків [211].

Шахраї обманним шляхом заволоділи нерухомим майном потерпілого, змусивши його продати (подарувати) житлове приміщення третім особам.

У цивільно-правовій сфері України трапляються випадки шахрайських дій, коли правочини формально оформлюються як договори однієї категорії, але фактично переслідують іншу мету, що не відповідає волі сторін. Так, у відомих практичних випадках особи, маскуючи свої злочинні наміри бажанням укласти цивільно-правовий договір позики з обтяженням у вигляді застави на нерухоме майно, вводили в оману потерпілих щодо справжніх намірів співучасників, які прагнули отримати право власності на нерухомість шляхом укладення договору дарування.

Наприклад, громадянка Х., через свою юридичну необізнаність, звернулася до ріелтора для оформлення договору позики під заставу квартири. Однак ріелтор, спільно з потенційним «покупцем», підмінила договір позики на договір дарування, який Х. не мала наміру укласти. У результаті вона фактично передала право власності на квартиру шахраям, залишившись без належного захисту прав на своє майно.

Така ситуація підпадає під поняття недійсного правочину відповідно до ст. 222, 230 ЦК України, оскільки зовнішня форма договору не відповідає дійсній волі сторін і завдає шкоди їх правам на власність. Судова практика Верховного Суду України підтверджує, що правочини, які формально оформлені як договори, але фактично імітують волю сторін і мають на меті обман, можуть визнаватись фіктивними та недійсними [31].

На тактику первинних дій впливає типізація ситуацій залежно від способу передачі грошових коштів злочинцю:

- а) шахрай особисто отримав від потерпілого грошові кошти;
- б) грошові кошти, на вимогу шахрая, були переведені через банківські установи на ім'я конкретного одержувача або через платіжні термінали на певний номер телефону, або за допомогою онлайн-сервісів взаєморозрахунку в рамках торгових інтернет-майданчиків «Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»»Perfectum CRM» тощо);
- в) були передані потерпілим кур'єру (або іншому посереднику);
- г) були передані потерпілим стороні угоди з житловим приміщенням при взаєморозрахунку (здача в оренду, купівля-продаж, оформлення застави).

В рамках даних ситуацій відбувається конкретизація версійної діяльності слідчого. Так, у ситуації, коли грошові кошти були передані потерпілим стороні угоди, висувуються версії про те, що: дана особа перебуває у змові з суб'єктом злочину і обізнана про кримінальну природу переоформлюваного нерухомого майна; особа не має відношення до події злочину (є сумлінним набувачем). Аналогічні припущення будуються щодо участі в передачі грошових коштів різних посередників (наприклад, ріелторів, кур'єрів тощо).

3. Ще одним фактором, що зумовлює проблемний характер початкових слідчих ситуацій, які виникають за даною категорією кримінальних проваджень, є просторово-часові характеристики вчиненого діяння, які, як зазначається в літературі, мають безпосередній вплив на організацію діяльності слідчого [163].

Як свідчить статистика, потерпілі негайно заявляють про шахрайство лише в 30% випадків: більшість потерпілих звертаються до правоохоронних органів через тривалий час, причому досить часто це відбувається після закінчення місяця і більше з моменту вчинення злочину [408]. За цей час злочинці встигають

приховати сліди злочину (наприклад, шляхом перепродажу житлового приміщення «сумлінному» покупцеві).

Дана ситуація пояснюється наступними причинами: факт обману став очевидним для потерпілого після укладення угоди з житловим приміщенням і подальшим переказом грошових коштів злочинцям (94%); шахрай переконав потерпілого, що інше житло або гроші будуть надані найближчим часом (65%); потерпілий чекав реалізації цивільно-правових відносин з боку учасника угоди з нерухомістю, який обманним шляхом заволодів забезпечувальним платежем в рахунок майбутньої угоди (13%) [390]; потерпілий після переказу шахраям грошових коштів зі свого банківського рахунку витратила час на з'ясування обставин списання грошових коштів з рахунку в банку, блокування рахунків тощо (9,5%).

Що стосується характеристики просторових факторів, які впливають на ситуацію, що складається на початковому етапі розслідування, то ключовим з них є віддаленість місця скоєння даного виду злочинів.

В результаті чого на момент надходження повідомлення про злочин правоохоронні органи можуть зіткнутися з такими обставинами: а) імовірно місцем вчинення злочину є те місце, в якому перебував шахрай під час дзвінка (стаття 217 КПК України [142]); б) місцем закінчення шахрайства є те місце, з якого потерпілий телефонного шахрайства перерахувала грошові кошти, оскільки збиток для неї настав саме в цьому місці (стаття 217 КПК України [144]); в) місцем закінчення шахрайства, що полягає в розкраданні безготівкових грошових коштів, є місцезнаходження підрозділу банку або іншої організації, в якому власником грошових коштів був відкритий банківський рахунок.

Незважаючи на те, що з метою уніфікації слідчої практики було прийнято ряд відомчих актів, спрямованих на оптимізацію процесу вирішення правоохоронними органами питання про прийняття кримінального провадження

до свого провадження [241], на практиці він затягується через паперову тяганину, зокрема через листування щодо визначення територіальної підслідності.

В результаті, як зазначається в науковій літературі, складається ситуація, коли матеріал попередньої перевірки «блукає» між різними відділами поліції в межах одного, а частіше – різних регіонів країни [323]. Видається, що в ситуації, коли складно встановити місце закінчення правопрушення, його розслідування доцільно проводити за місцем фактичного виявлення ознак діяння, а за наявності декількох потерпілих – за місцем знаходження більшості.

Також істотне значення при висуненні версій у провадженні і має інформація про місце оформлення угоди з житловим приміщенням. Тут складаються дві типові ситуації: угода відбувалася дистанційно (онлайн); угода оформлялася очно (у ЦНАП, офісах: кредитної організації, нотаріуса, агентства нерухомості тощо).

У першій ситуації на висунення версій впливатиме характер онлайн-операцій: такі, що виключають візуальне спостереження потерпілого та його дій іншими особами (при оформленні з місця проживання потерпілого за відсутності інших осіб); що не виключають візуальне спостереження потерпілого та його дій іншими особами (при здійсненні оформлення онлайн, з громадських місць або спеціалізованих організацій (наприклад, офіси «DIM.RIA», «QIP.UA», «Agentiz», «Domileo»). У другій ситуації слідчим висувуються версії: про осіб, які можуть бути причетними до злочину; про наявність свідків та очевидців, технічних засобів відеофіксації тощо.

4. Наступним фактором, що визначає проблемний характер ситуацій початкового етапу розслідування аналізованого виду злочинів, є наявність відомостей про особу, яка його вчинила. На відміну від інших видів, для шахрайства з використанням ІТТ характерний дистанційний спосіб і відсутність достатніх відомостей у потерпілого про правопорушника. Як правило, такі відомості фігурують на початковому етапі розслідування у вигляді інформації

про приналежність абонентських номерів, даних банківських карт передбачуваному злочинцю, про те, на який рахунок були перераховані грошові кошти потерпілим тощо. Ситуація ускладнюється низкою факторів.

По-перше, транснаціональним характером діяння. Як показали наші спостереження, в 90% випадків, коли суб'єкт правопорушення місцезнаходження якого невідоме, або він виїхав та/або перебуває за межами України і не з'являється без поважних причин на виклик слідчого, прокурора (за умови його належного повідомлення про такий виклик), то слідчий, прокурор оголошує його в розшук (ст. 281 КПК України [144]), досудове розслідування може бути зупинене (ст. 280 КПК України [144]).

По-друге, відзначимо складність встановлення відомостей з огляду на те, що вони були втрачені (наприклад, через давність події) або є недостовірними. Зокрема, як зазначається в літературі, нерідко за даними злочинами абонентські номери, з яких здійснювалися дзвінки ймовірних злочинців, а також банківські картки, на які переказувалися грошові кошти, зареєстровані на осіб, непричетних до вчинення злочину [38; 397].

По-третє, слід вказати на можливість проведення операцій з нерухомістю дистанційно з використанням електронного документообігу.

По-четверте, йдеться про використання злочинцями технологій анонімізації даних про місцезнаходження серверів і абонентських пристроїв (наприклад, шляхом використання VPN (віртуальна приватна мережа) і Proху-сервісів при здійсненні дзвінків по системі ІР-телефонії) [164; 197]. Так, в рамках розслідування одного кримінального провадження було встановлено, що обвинувачені з метою реалізації шахрайських дій розробили план вчинення злочинів, згідно з яким придбали у невстановленого провайдера ІР-телефонії послугу хмарної АТС і отримали доступ до здійснення телефонного зв'язку за допомогою ІР-телефонії, а також, використовуючи мережу «Інтернет», придбали

програмні засоби анонізації. Після чого, стали здійснювати дзвінки на абонентські номери стаціонарних телефонів одного з міст України [192; 341].

Як показало узагальнення слідчої практики, лише в 12% випадків шахраї під час вчинення злочину використовували «контактний» спосіб його реалізації. При цьому потерпілого та угоду з оформлення переходу права на належне йому житлове приміщення «супроводжували» різні особи: ріелтори, кредитні брокери. Найбільша частка візуального контакту припадала на ситуації взаємодії таких осіб, як сторони в угоді з житловим приміщенням (покупці, кредитори), посередники та кур'єри. У 14% випадків потерпілі користувалися онлайн-сервісами з оформлення угоди з нерухомістю. Як правило, це стосувалося переказу забезпечувального платежу на рахунок майбутнього договору оренди житлового приміщення. В одному випадку потерпілий оформив перехід права на житлове приміщення, підписавши необхідні документи за допомогою ЕЦП [294].

Виходячи з емпіричних даних, можна зробити висновок, що використання в якості критерію типізації слідчих ситуацій при розробці методики розслідування дистанційного шахрайства наявності відомостей про особу, яка вчинила злочин, є недоцільним. Можна обмежитися загальноприйнятим у криміналістиці підходом, за якого виділяються такі ситуації початкового етапу розслідування залежно від наявності інформації про винних осіб: злочинець невідомий; злочинець відомий, але переховується; особа злочинця невідома, але слідство має про нього певну інформацію [313; 431].

Як ми бачимо, що для дистанційних форм шахрайства типова саме третя ситуація, яка відрізняється від ситуацій розслідування традиційних видів шахрайства тим, що інформація про злочинця, доступна правоохоронним органам на початковому етапі, в основному пов'язана із засобами телекомунікації. Ми поділяємо позицію авторів, які вважають, що для правопорушень, скоєних з використанням ІТТ, більшою мірою властиві ситуації наявності або відсутності опосередкованих ідентифікаторів злочинця. До таких в

літературі відносять інформацію про особу, на яку зареєстрований абонентський номер телефону або рахунок банківської картки [41; 49; 88].

У зв'язку з цим ситуацію на початковому етапі розслідування можна диференціювати залежно від наявності відомостей про використання або невикористання під час вчинення шахрайства інформаційно-телекомунікаційних технологій. Є інформація: а) про абонентські номери телефонів, які були використані злочинцями для вчинення злочину; б) про інтернет-ресурси, які були створені або використані з метою введення в оману потерпілого або обману заволодіння його грошовими коштами; в) про банківські рахунки, на які потерпілий переказав грошові кошти; г) про осіб, які безпосередньо контактували з потерпілим у процесі оформлення угоди з житловим приміщенням або здійснення грошового розрахунку.

Оскільки кримінальні ситуації реалізації способу шахрайства, що передбачає особистий контакт потерпілого і злочинця (або посередників), не так часто зустрічаються на практиці, при розслідуванні рідко використовуються алгоритми первинних слідчих дій щодо встановлення обставин скоєного в напрямку: від способу злочину – до суб'єкта, який його скоїв. У зв'язку з цим ми поділяємо позицію авторів, які відзначають, що програми виявлення дистанційних шахрайств повинні враховувати таку послідовність: від встановлення засобів мобільного зв'язку (абонентського номера) або комп'ютерного пристрою, що забезпечує вихід в Інтернет, а також засобів перерахування викрадених грошових коштів (наприклад, платіжні термінали) – до способу і суб'єкта (або посередників) злочину [39; 49; 343].

За наявності інформації про осіб, які безпосередньо контактували з потерпілим у процесі оформлення угоди з житловим приміщенням, висувуються версії про їх причетність до злочину:

– особа обізнана про шахрайські наміри злочинця (рієлтори, банківські працівники, нотаріуси тощо) або виступає в ролі співвиконавця (покупця,

кредитора, особи, яка переводить у готівку грошові кошти, отримані злочинним шляхом);

– особа сумлінно помиляється щодо справжніх цілей угоди з нерухомим майном через свою необізнаність або введення в оману злочинцем;

– особа не обізнана про шахрайські наміри злочинця (сумлінні набувачі нерухомості).

При конкретизації першої слідчої версії формуються припущення щодо наявності в діях осіб ознак умислу на вчинення шахрайства, вчиненого групою осіб; щодо характеру та розподілу ролей між учасниками злочинної групи; щодо систематичності злочинної діяльності тощо. Так, в одному з кримінальних проваджень встановлено, що невідомі особи зателефонували пенсіонерці, представившись працівниками служби безпеки банківської установи (зокрема АТ «Ощадбанк»), та, використовуючи типові прийоми соціальної інженерії, ввели її в оману з метою заволодіння грошовими коштами.

Повідомивши потерпілій, що її накопичення в банку знаходяться під загрозою внаслідок шахрайських дій невстановлених осіб, переконали підписати документи на отримання кредиту під заставу нерухомості і перевести їх на спеціальні рахунки «для збереження». В результаті судового розгляду в рамках справи про банкрутство пенсіонерки на підставі почеркознавчої експертизи було встановлено, що необхідний пакет документів до підписання кредитного договору та договору застави (заявка на кредит, заява на відкриття банківського рахунку, заява на страхування, графік платежів тощо) був підписаний іншою особою, а не відповідачем [257]. Це стало підставою для висунення версії про спільні злочинні дії шахраїв і працівників банку, які підписали всі необхідні документи для схвалення кредиту.

Якщо особа сумлінно помилялася щодо справжніх цілей угоди з житловим приміщенням, то з'ясовується, хто, з якою метою і під яким приводом запропонував їй брати участь в угоді або інших етапах шахрайської схеми

(підготовка, приховування злочину). Так, за одним з кримінальним провадженням шахраї для створення видимості легальності своїх дій (відчуження нерухомості для збереження грошових коштів потерпілого від «шахраїв») залучили сумлінного ріелтора з іншого регіону для супроводу угоди купівлі-продажу нерухомості. Потерпілий по телефону спілкувався з реальним агентом з нерухомості, який приїхав за адресою знаходження майна потерпілого і провів угоди з відчуження двох квартир. Згодом з'ясувалося, що ріелтор також діяв за вказівкою шахраїв, які ввели його в оману. Результати психофізіологічного дослідження із застосуванням поліграфа допомогли переконатися в тому, що агент з нерухомості говорить правду [46; 170].

5. Слідчі ситуації можуть диференціюватися залежно від джерела інформації про скоєний злочин.

Стосовно аналізованого виду шахрайства, за результатами нашого дослідження, у 90,5% випадків підставою для розпочаття кримінального провадження щодо шахрайства була заява потерпілого, у 8,5% – відомості надходили до правоохоронних органів від третіх осіб, як правило, родичів потерпілого, а по решті – з інших джерел (наприклад, звернення органів і установ).

У 90% випадків провадження розпочувалися в результаті виявлення ознак вчинення шахрайства з використанням ІТТ, в процесі проведення оперативно-розшукової діяльності. Здебільшого це стосувалося вчинення правопорушень організованими злочинними групами (у тому числі тих, що функціонують у вигляді call-центрів). При цьому переважна частка інформації про вчинення шахрайства в сфері обігу житлових приміщень була отримана оперативними працівниками після затримання рядових членів злочинної групи та осіб, які надають фінансові послуги шахраям у вигляді надання рахунків своїх банківських карток для переведення грошей у готівку або переказу грошей. Так, у листопаді 2023 року Обвинувачений притягнутий за кримінальними

правопорушеннями, пов'язаними із здійсненням фінансових операцій та видачею/переміщенням електронних коштів через різні банківські картки й рахунки – у ширшому сенсі дій, пов'язаних із незаконними фінансовими операціями. Стосовно затриманого порушили кримінальну справу кваліфіковано за ч. 3 (ч. 4) ст. 190 КК України, а також ч. 1 ст. 200 КК України як незаконні дії з використанням електронних платіжних засобів [250].

Узагальнюючи викладене, можна сформулювати низку типових ситуацій, що мають практичне значення на початковому етапі розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням ІТТ:

– потерпілий повідомив про шахрайство, що призвело до позбавлення його грошових коштів та (або) права на житлове приміщення; є інформація про дистанційний характер оформлення угоди з житловим приміщенням і переказ грошових коштів злочинцеві, абонентські номери телефонів (або інтернет-ресурси), використані для вчинення злочину, про банківські рахунки, на які потерпілий переказав грошові кошти; дані про свідків злочину та інформація про особу злочинця (злочинців) відсутні;

– потерпілий повідомив про шахрайство, що спричинило позбавлення його грошових коштів та (або) права на житлове приміщення; є інформація про місце і час оформлення угоди з житловим приміщенням, передачі грошових коштів злочинцеві, про абонентські номери телефонів (або інтернет-ресурси), які були використані для вчинення злочину; є відомості про свідків злочину та інформація про особу злочинця (злочинців);

– потерпілий повідомив про замах на вчинення шахрайства з використанням ІТТ, що не призвело до позбавлення його грошових коштів та (або) права на житлове приміщення; є інформація про абонентські номери телефонів, з яких надходили дзвінки потерпілому; дані про свідків злочину та інформація про особу злочинця (злочинців) відсутні;

– ознаки вчинення шахрайства з використанням ІТТ були виявлені в ході оперативно-розшукової діяльності; є неповна інформація про дії злочинців, що спричинили позбавлення невизначеного кола потерпілих грошових коштів та (або) права на житлове приміщення; є частина інформації про потерпілих, свідків злочину; є ознаки діяльності організованої злочинної групи.

Для кожної з представлених ситуацій характерний специфічний набір і послідовність початкових слідчих дій та оперативно-розшукових заходів. У цьому проявляється зв'язок типових ситуацій розслідування з алгоритмами діяльності слідчого. Принцип алгоритмізації методики розслідування окремих видів злочинів полягає в практичній можливості суб'єктом розслідування в мінімальні терміни за допомогою нескладних операцій намітити оптимальні шляхи переробки вихідних даних про слідчу ситуацію зокрема в залежності від характеру злочину та наявної інформації про винних осіб [155]. При цьому процес програмування діяльності з розслідування злочинів визначається завданнями, що стоять на кожному його етапі.

В даний час в методиці розслідування окремих видів злочинів виділяють наступні етапи: етап дослідчої перевірки (перевірочно-дослідчий), що полягає в розгляді повідомлення про злочин і прийнятті по ньому відповідного рішення [323]; початковий, що охоплює період з моменту порушення кримінальної справи і до закінчення провадження невідкладних дій; подальший (проміжний), який пов'язаний з діями з моменту організації розшуку особи, яка вчинила злочин, до моменту пред'явлення їй обвинувачення; заключний (завершальний), що починається з допиту обвинуваченого і закінчується направленням матеріалів кримінальної справи до суду [64].

Для перевіркового та початкового етапів розслідування характерна схожість завдань – подолання проблемного характеру слідчих ситуацій, зумовлених інформаційною невизначеністю, шляхом організації слідчої роботи,

спрямованої на пошук і закріплення джерел криміналістично значущої інформації про предмет і спосіб злочину та про осіб, причетних до його вчинення.

Першим двом слідчим ситуаціям, наведеним вище, притаманний наступний комплекс початкових дій.

Допит потерпілого про обставини події. З'ясовуються обставини події, можливі ознаки підозрюваного, а також свідків злочинної події. За наявності таких їх слід негайно опитати про обставини події. Доцільно також опитати осіб, які проживають разом з потерпілим. Від потерпілого треба отримати інформацію про те, чи є на його комп'ютерних пристроях програми, що перешкоджають несанкціонованому віддаленому доступу, чи встановлювалися на дані пристрої програми, після яких на них проявлялася підозріла активність.

Подання до суду клопотання про отримання відомостей про з'єднання за абонентським номером телефону, з якого, за інформацією потерпілого, надходили дзвінки. Винесення постанови про долучення отриманих документів до матеріалів кримінальної справи. Огляд роздруківки відомостей про телефонні з'єднання.

Направлення запиту до організації, що обслуговує інтернет-ресурс, на якому було розміщено оголошення про реалізацію об'єкта нерухомості (торгові інтернет-майданчики, соціальні мережі тощо) з метою отримання відомостей про: точне найменування ресурсу; даті та часі розміщення оголошення; даних, зазначених при розміщенні оголошення (номери телефонів, анкетні дані); IP-адреси, з якої здійснювався вхід в обліковий запис користувачем, що розмістив оголошення тощо; з використанням яких банківських карт (рахунків), інших платіжних інструментів проводилася оплата за розміщення оголошення тощо.

Подання до суду клопотання про отримання відомостей про рух грошових коштів за абонентським номером телефону або рахунком банківської картки, що використовуються суб'єктом злочину. Долучення цих документів до матеріалів кримінальної справи та їх подальший огляд. Також залежно від обставин події

надсилаються запити до організацій, де, ймовірно, зареєстровані інтернет-гаманці підозрюваних злочинців, з метою отримання даних клієнтів (IP-адреси, з яких відбувалося відкриття гаманця, тощо).

При отриманні даних про IP-адреси, направляються запити на адресу провайдерів, якими були присвоєні конкретні IP-адреси з метою отримання відомостей: про клієнтів, яким присвоєні IP-адреси; MAC-адресах пристроїв (логіни, паролі, місцезнаходження пристрою, з якого було здійснено вхід в мережу «Інтернет») тощо.

Отримання документів щодо угоди з житловим приміщенням та відомостей з Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та угод з ним: правовстановлюючі документи, документи, що підтверджували перехід права (договори купівлі-продажу тощо), супутні документи (довідки з Бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), органів опіки тощо), довіреності тощо [36]. Ці документи можуть бути визнані речовими доказами тільки після встановлення зв'язку з подією злочину.

Огляд мобільного телефону (смартфона) потерпілого з метою фіксації інформації про: IMEI-номер апарату; абонентських номерів, що містяться в журналі викликів мобільного пристрою, та СМС-повідомленнях у розділі повідомлень, внутрішній пам'яті мобільного пристрою або SIM-карті; збережених текстах листування між відповідними абонентськими пристроями (за допомогою СМС-повідомлень або месенджерів); історії відвідування інтернет-сайтів тощо. Окремо вивчаються розділи додатка «Мобільний банк» (наприклад, «Історія платежів» тощо), в яких відображається рух грошових коштів по рахунку. Дана інформація при необхідності витягується, оглядається, описується і додається до протоколу огляду предмета (телефону) у вигляді фототаблиці [146].

Якщо на момент провадження у справі збереглося інтернет-ресурс з оголошенням про продаж (оренду) житлового приміщення, необхідно провести

огляд конкретної інтернет-сторінки (разом з потерпілим) з метою встановлення та фіксації інформації про: точну назву сайту; характеристики розміщеного оголошення; контактних даних, які вказані в оголошенні; діях, необхідних для оформлення операцій з об'єктом нерухомості, які дані при цьому необхідно ввести на сайті тощо.

Огляд місця, звідки потерпілий здійснював вихід в мережу «Інтернет» (місце проживання, громадське місце), в якому розташовувалися комп'ютерні пристрої або їх системи (комп'ютер, ноутбук, Wi-Fi роутер, модем тощо), підключені до мереж телекомунікаційного зв'язку і містять комп'ютерну інформацію.

Огляд місць розташування банківських терміналів, за допомогою яких потерпілий здійснював переказ, переведення грошових коштів у готівку.

Також необхідно вжити заходів для своєчасного вилучення відеозаписів з камер спостереження, розташованих поруч з такими терміналами. Так, в рамках розслідування кримінальної справи на запит слідчого були вилучені записи з оптичного диска з камер відеоспостереження відділення АТ «Ощадбанк». Під час огляду та подальшого допиту підозрюваного С., який виконував роль кур'єра у шахрайській схемі, останній повідомив обставини свого перебування у відділенні банківської установи АТ «Ощадбанк». Зокрема, С. пояснив, що дд.мм.рррр у період часу з 16 год. 45 хв. до 17 год. 02 хв. він здійснив безготівкові (безконтактні) перекази грошових коштів на рахунок невстановленої особи у сумі 500000 грн, які залишилися після заволодіння грошовими коштами у розмірі 565000 грн, вчиненого шляхом обману щодо літнього чоловіка. Зазначені кошти потерпілий раніше добровільно передав С. на сходовому майданчику багатоквартирного житлового будинку, в якому проживав.

Вилучення документів, що знаходяться у потерпілого, які підтверджують факт переказу грошових коштів на інші банківські картки (рахунки) або особові рахунки, прив'язані до абонентських номерів: довідки, виписки, чеки, договір на

банківське обслуговування картки тощо. Окрема увага приділяється документам, надісланим злочинцем (договори, довіреності, посвідчення особи). Проводиться огляд даних документів.

Доручення органу дізнання проведення оперативно-розшукових заходів з метою встановлення осіб, причетних до злочину (наприклад, перевірка абонентських номерів телефонів або рахунків банківських карток підозрюваних осіб на збіг за іншими кримінальними справами, злочини за якими вчинені аналогічним способом; перевірка даних осіб та аналогічних злочинів за системою «Дистанційне шахрайство» [209] тощо). У разі отримання інформації про те, що підозрюваний зареєстрований за межами області, рекомендується повідомити про це територіальне управління Національної поліції України відповідної області з метою подальшого направлення до встановленого регіону телеграми [258].

За наявності відповідних об'єктів призначаються необхідні судові експертизи.

Як можна помітити, ефективність початкових (особливо дослідчих) дій багато в чому залежить від ефективності взаємодії та обміну даними між правоохоронними органами та банками [112], а також іншими структурами, які можуть бути задіяні в реалізації шахрайства, вчиненого з використанням ІТТ. Така взаємодія, на наш погляд, є неможливою без вжиття відповідних заходів, спрямованих на скорочення термінів виконання запитів правоохоронних органів (на адресу кредитних організацій, операторів стільникового зв'язку тощо). Важливе значення має підвищення оперативного доступу та використання слідчими інформації, що міститься в цифрових базах відповідних організацій.

Правозастосовникам необхідно враховувати, що така інформація не зберігається тривалий час. Так, терміни зберігання фото- та відеозображень у банкоматах встановлюються внутрішнім регламентом конкретної кредитної організації і, в середньому, становлять від одного до двох місяців. У цьому плані ми поділяємо позицію про те, що особа, яка проводить розслідування, повинна

мати оперативний доступ до баз даних та інтернет-ресурсів Національного банку України, тощо. Це підтверджується практикою взаємодії правоохоронних органів і НБУ, коли Національний банк України надавав доступ до документів і речей у межах розслідування кримінальних правопорушень у банківській сфері, зокрема у 2018 році – на 87 разів, а у 2020 році – 134 рази, з ініціативою з боку Національної поліції та інших відомств [176-177].

Видається, що це можливо тільки за умови активного впровадження в організацію процесу розслідування аналізованих злочинів механізмів приватно-державного партнерства (у тому числі в рамках використання технології OSINT (Open-Source Intelligence, розвідка на основі відкритих джерел) [267]).

У третій слідчій ситуації з числа вищезазначених, коли є ознаки замаху на шахрайство з використанням ІТТ, алгоритм початкового етапу розслідування доповнюється наступними діями.

Проведення оперативно-розшукових заходів, спрямованих на отримання інформації про кримінальну діяльність злочинця (злочинців): прослуховування телефонних переговорів, отримання комп'ютерної інформації тощо. Окрему увагу, необхідно приділити отриманню зразків голосу для порівняльного дослідження [401]. Це дозволить в подальшому використовувати їх для ідентифікації злочинців в рамках фоноскопичної експертизи.

Перевірка та витребування інформації про злочинця та місце його проживання за базами Інформаційного центру (структурний підрозділ у сфері правоохоронних органів, який займається обробкою та накопиченням даних для оперативної та аналітичної роботи) та Головного інформаційно-аналітичного центру (центральний орган у системі Національної поліції чи МВС, який забезпечує збір, обробку та аналітичне узагальнення даних з різних відомчих та державних реєстрів, включно з інформацією про правопорушення, злочинців та інші оперативні дані).

Організація тактичної операції із затримання шахрая. Тут важливе значення має інструктаж заявника про злочин з метою спонукати злочинців отримати грошові кошти готівкою, а також оперативний супровід можливих посередників (кур'єрів) під час передачі даних грошових коштів. Так, за заявою потерпілої було встановлено, що шахраї, представившись співробітниками правоохоронних органів, обманним шляхом намагаються отримати від неї 565000 грн. Оперативниками було встановлено, що злочинці за грошима, швидше за все, пришлють стороннього кур'єра однієї зі служб доставки. Було вирішено зробити муляж пакета з грошима і простежити, кому в результаті відвезуть гроші. Злочинці замовили таксі-доставку.

Потерпіла передала водієві пакет з муляжем грошей, а оперативники простежили за машиною. Після зупинки автомобіля до нього підійшов молодий чоловік, який забрав пакет, був затриманий.

Допит затриманих осіб з метою встановлення їх причетності до злочинного діяння та з'ясування обставин його вчинення. Такі допити диференціюються залежно від встановлення ролі затриманого в шахрайській схемі. Так, під час допиту осіб, які виконували функції кур'єрів у шахрайських схемах, доцільно з'ясувати обставини отримання ними грошових коштів, зокрема: коли, де та в якому розмірі вони отримували кошти; яким чином і з якою метою ними розпоряджалися; на чие прохання або за чиєю вказівкою здійснювалося отримання грошових коштів; хто саме та за яких обставин пояснював необхідність їх отримання. Окрему увагу слід приділяти з'ясуванню можливості надання допитуваним детального опису зовнішності осіб, причетних до організації злочинної діяльності, а також встановленню того, чи усвідомлював він злочинний характер походження отриманих коштів. Зазначені обставини мають істотне значення для визначення ролі кур'єра у злочинній діяльності, встановлення суб'єктивної сторони злочину та правильної кримінально-правової кваліфікації його дій [11; 95; 315]. Під час допиту підозрюваного, який належить

до технічного персоналу, слід з'ясувати відомості про: час створення та дії інтернет-сайту або розміщення оголошення про продаж (оренду) нерухомості; програмне забезпечення, використане для створення сайту; способи зв'язку з потенційними клієнтами, використовувані абонентські номери телефонів тощо.

Проведення обшуків у помешканні підозрюваної особи з метою виявлення та вилучення: комп'ютерної техніки, телекомунікаційних пристроїв (Wi-Fi роутера, модема), засобів мобільного зв'язку; документів, що містять відомості, які стосуються етапів підготовки, вчинення та приховування розкрадання грошових коштів з інформаційно-телекомунікаційних технологій (у тому числі бухгалтерські записи злочинців). Окрему увагу з урахуванням виду розглянутого шахрайства в літературі рекомендується звертати на виявлення (у тому числі в пам'яті електронних джерел інформації) текстів звернень до потерпілих, сценарії та алгоритми обману, рекомендації щодо здійснення психологічного впливу тощо [102; 120, с 402-406].

У ситуації виявлення ознак вчинення шахрайства з використанням ІТТ в процесі проведення оперативно-розшукової діяльності, актуалізуються наступні напрямки:

- з'ясування кола можливих потерпілих від дій злочинців та перевірка потерпілих за аналогічними злочинами за інформаційними базами;
- проведення заходів з метою перевірки осіб, які перебувають на обліку в органах внутрішніх справ, а також осіб, щодо яких отримано відомості про можливу причетність до вчинення злочину з метою з'ясування, чи не вчинялися шахрайства аналогічним способом або схожими за прикметами особами;
- аналіз підстав для прийняття рішення про об'єднання справ в одне провадження;

- вивчення матеріалів і стенограм прослуховування телефонних переговорів та інших повідомлень злочинців, оперативного спостереження з долученими фото- і відеокадрами тощо;
- встановлення всіх учасників злочину та осіб, причетних до його вчинення;
- розшук злочинців (у тому числі за допомогою залучення різних видів криміналістичних обліків) та організація проведення інших оперативно-розшукових дій (наведення довідок, збір зразків для порівняльного дослідження, дослідження предметів і документів, спостереження, обстеження приміщень, будівель, споруд, ділянок місцевості та транспортних засобів тощо);
- направлення запиту про видачу особи, яка перебуває на території іноземної держави (стаття 575 КПК України [144]).

Організація розслідування в рамках наступних етапів пов'язана з проведенням слідчих дій, спрямованих на посилення доказової бази у кримінальній справі: допити підозрюваних (за наявності) і посередників, які брали участь у кримінальній схемі, а також свідків (представники реєстратора доменних імен, провайдера хостингу, співробітники банків і кредитних організацій); призначення та проведення необхідних експертиз (комп'ютерно-технічної, психологічної, комплексної психолого-психіатричної, психолого-лінгвістичної, судово-технічної експертизи документів, трасологічної тощо); пред'явлення для впізнання осіб і предметів; направлення запитів реєстратору доменного імені з метою анулювання домену сайту шахрайського інтернет-ресурсу тощо.

Як правило, типізація ситуацій наступного етапу розслідування корелює з наявністю інформації про злочинця (злочинців), отриманої в ході проведення первинних слідчих дій та оперативно-розшукових заходів:

1. Відомості про злочинця встановлені, він затриманий і дає зізнавальні показання. У даній ситуації необхідно докладно з'ясувати інформацію про всі

епізоди кримінальної діяльності та про способи її підготовки, вчинення і приховування, а також про співучасників і роль кожного з них у злочинній схемі. Слід погодитися, що особливості допиту підозрюваного будуть залежати від способу вчинення злочину. Наприклад, при допиті обвинуваченого в шахрайстві, вчиненому з використанням інтернет-ресурсу, з'ясуванню підлягають питання, пов'язані з встановленням часу створення і дії сайту, програмного забезпечення, конструкторів, використаних для його створення тощо [237].

2. Відомості про злочинця встановлені, він затриманий і заявляє про непричетність до кримінального діяння (повністю або частково). У даній ситуації на перший план виходять прийоми, спрямовані на подолання протидії розслідуванню з боку обвинуваченого у формі дачі неправдивих показань або відмови від дачі показань.

3. Затримано співучасників злочину, які дають зізнавальні показання. Як свідчить практика, ці особи найчастіше можуть вступати в безпосередній контакт з потерпілим, в результаті чого щодо них можливе проведення пред'явлення для впізнання.

4. Затримано співучасників злочину, які заявляють про непричетність до кримінального діяння (повну або часткову).

3.2. Тактика проведення окремих слідчих дій

У структурі приватної методики розслідування система слідчих дій та їх оптимальна послідовність є моделлю роботи слідчого, призначеною для вибору лінії поведінки, побудови алгоритмів діяльності та прийняття адекватних слідчим ситуаціям рішень конкретних завдань на кожному з етапів розслідування.

Тактика проведення окремо взятої слідчої дії коригується залежно від її місця в системно-структурному процесі розслідування: на початковому етапі з урахуванням необхідності отримання та фіксації вихідної інформації, на

наступному – її перевірки та використання для закріплення результатів розслідування. При цьому завдання слідчої дії конкретизуються, по-перше, виходячи з обставин, що підлягають встановленню, а по-друге, за рахунок ситуаційних особливостей, що обумовлюють прийняття рішень про використання сформованих або створення сприятливих умов діяльності шляхом надання тактичного впливу на той чи інший об'єкт [264]. Це дозволяє говорити про закономірності проведення слідчих дій при розслідуванні певного виду злочину [264], детермінованих ситуаційними особливостями (реалізація в умовах інформаційної невизначеності або протидії розслідуванню); специфікою організації (потреба у використанні спеціальних знань); технологією (вибір оптимальної послідовності тактичних прийомів) та іншими факторами.

Стосовно розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, можна виділити такі закономірності, що зумовлюють загальну характеристику тактики слідчих дій.

1. Природа комп'ютерної інформації [117] зумовлює специфіку тактичних прийомів слідчих дій, що забезпечують її вилучення, дослідження та фіксацію.

Узагальнення думок фахівців з даного питання дозволяє виділити наступні специфічні характеристики такого роду інформації, врахування яких необхідне при виборі оптимальних прийомів і засобів, спрямованих на її виявлення, фіксацію, вилучення і дослідження:

а) знеособленість (між інформацією і особою, яка її створює і використовує, немає прямого зв'язку) [49];

б) опосередкованість через матеріальний (електронний) носій означає, що змінювати, копіювати, застосовувати та використовувати інформацію можливо лише за допомогою комп'ютерної техніки за наявності відповідних пристроїв для введення, зчитування, запису й передавання даних [246];

в) можливість передачі по телекомунікаційних каналах зв'язку комп'ютерних мереж;

г) постійна зміна в ході роботи з інформацією, що здійснюється користувачем при виконанні різних операцій [248];

д) можливість трансформації обсягу (стиснення і подальше відновлення);

е) наявність індивідуалізуючих ознак (метаданих) [288];

ж) придатність для автоматичної обробки (пошуку, видалення, відновлення тощо) тощо.

Дана специфіка, як зазначається в літературі, зумовлює методологію формування криміналістичних прийомів і засобів проведення слідчих дій, в рамках якої пріоритет відводиться кібернетичним методам, що дозволяють здійснювати автоматичний пошук і обробку інформації, методам комп'ютерного моделювання, засобам цифро-аналогового перетворення отриманої інформації тощо [314]. Також особливості носіїв комп'ютерної інформації обумовлюють послідовність дій при роботі з ними. Так, до числа першочергових тактичних завдань при огляді стаціонарного комп'ютера відноситься фіксація інформації з його оперативної пам'яті, отримання електронного образу вмісту жорстких дисків, а також фіксація активних мережевих з'єднань [19; 66].

2. Специфіка електронних носіїв інформації як джерел доказової інформації зумовлює особливості використання спеціальних знань при роботі з ними, не тільки для повного і точного отримання інформації, але й мінімізації втрат з урахуванням її природи. У зв'язку з цим справедливо зазначається, що особа, яка здійснює первинний доступ до електронного носія інформації, повинна мати відповідну кваліфікацію, знати суть процесів, що відбуваються в комп'ютерній системі, і, відповідно, розуміти фізичні принципи запису, зберігання та видалення інформації на кожному з носіїв [314]. Ігнорування цих положень може призвести до ризиків неповного вилучення, знищення (наприклад, за відсутності паролів доступу до пристрою) або підміни інформації на електронних носіях, а також до неправильної інтерпретації її характеристик

(наприклад, чи отримана інформація безпосередньо з мережі «Інтернет» або з кешу).

3. Використання шахраями як традиційних, так і специфічних прийомів протидії розслідуванню. До найбільш поширеного засобу приховування кримінальної природи шахрайських дій у сфері нерухомості є маскування їх під законні цивільно-правові відносини. Також злочинці часто вдаються до створення фальшивого цифрового алібі для протидії їх викриттю. Дані способи протидії зумовлюють застосування відповідних прийомів їх викриття. Якщо в першому випадку такі прийоми повинні базуватися на використанні знань про природу і межі правових положень, що регулюють цивільний оборот житлових приміщень, то в другому доцільно задіяти осіб, що володіють спеціальними знаннями в області функціонування комп'ютерної інформації.

4. Механізм розглянутої категорії злочинів зумовлює те, що на початковому етапі розслідування слідчому доводиться діяти, по-перше, в умовах неочевидності слідів злочинного діяння з огляду на їх цифрову (віртуальну, електронну тощо) природу, що забезпечує можливість знищення або модифікації злочинцями комп'ютерної інформації в найкоротші терміни. По-друге, розкриттю злочинів заважає втрата часу з моменту вчинення злочину, що також детермінує проблемний характер ситуацій проведення ряду первинних слідчих дій.

Механізм слідоутворення обумовлює послідовність проведення слідчих дій, спрямованих на роботу з такими слідами та їх джерелами на різних етапах розслідування. Так, на початковому етапі актуалізується необхідність виявлення слідів, пов'язаних з процесом телефонних з'єднань суб'єкта злочину з потерпілим, і слідів руху грошових коштів, переданих потерпілим суб'єкту злочину [19; 66].

Відповідно, на початковому етапі будуть важливими допит потерпілого, огляд отриманих документів (деталізації вхідних – вихідних з'єднань, квитанцій

про перерахування грошових коштів тощо), вилучення електронних носіїв інформації (мобільні телефони, смартфони, комп'ютери, SIM-карти тощо).

5. Природа розглянутого нами механізму кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна закономірно позначається на формуванні ідеальних слідів злочину і, як наслідок, на арсеналі тактики проведення вербальних слідчих дій.

Так, з огляду на дистанційний характер більшості способів вчинення злочинів і використання злочинцями психологічних прийомів, що підсилюють віктимність поведінки потерпілого, останні часом не завжди адекватно розуміють і інтерпретують характер і значення дій, що вчиняються стосовно них. Часто потерпілі від таких злочинів щиро вірять, що діяли в рамках спеціальних операцій із затримання злочинців, забезпечення національної безпеки тощо. На тлі вираженої емоційної напруги така інформація розцінюється потерпілими як об'єктивна. Але що найнебезпечніше, в подальшому ця інформація стає предметом допиту у справах даної категорії, в рамках якого слідчим діагностується її невідповідність дійсності, а потерпілий не може від неї відмовитися, будучи впевненим, що говорить правду. Виникають проблемні ситуації, вихід з яких за допомогою застосування класичних прийомів отримання та оцінки інформації, виходячи з її завідомої для учасника судочинства неправдивості або ненавмисного ним спотворення, малоефективний.

Пріоритетним буде використання комплексу спеціальних знань з психології, психофізіології та суміжних галузей [314].

Зупинимося докладніше на тому, як зазначені закономірності впливають на тактику проведення слідчих дій, які, судячи з результатів зробленого нами узагальнення практики, викликають найбільші труднощі при розслідуванні розглянутого виду злочинів – на допиті потерпілого та слідчому огляді інтернет-ресурсів.

Оскільки початковий етап розслідування шахрайства, що вчиняється з використанням ІТТ, як правило, характеризується браком інформації, виникає необхідність у проведенні не тільки пошукових, а й вербальних слідчих дій, серед яких ключове місце відводиться допиту.

Допит потерпілого повинен проводитися невідкладно, оскільки дозволяє: отримати вихідну доказову та орієнтуючу інформацію про особу, яка здійснила шахрайство (її прикмети, поведінкові особливості); про інші елементи кримінального діяння (місце, час, спосіб вчинення шахрайства, майно, яким заволодів злочинець); організувати затримання ймовірного злочинця по гарячих слідах; отримати відомості про можливих очевидців злочину; уникнути забуття потерпілим деталей події, а також запобігти впливу на нього зацікавлених осіб з метою приховування значущих для справи відомостей [18].

Незважаючи на те, що допит потерпілих у кримінальних справах, які ми аналізуємо, є найбільш ефективним за своєю доказовою та психологічною силою слідчим дією, його проведення, як показало анкетування практичних працівників, викликає труднощі (43,5% опитаних). Пояснюється це такими факторами.

Потерпілий, з огляду на дистанційний характер більшості способів розглянутого виду шахрайства та відсутність безпосереднього візуального контакту зі злочинцем, практично не володіє жодною інформацією, яка могла б мати значення для кримінальної справи. Це впливає на коло обставин, що підлягають з'ясуванню в ході допиту. Слід акцентувати увагу на тому: коли і як потерпілий передавав грошові кошти шахраям, чи збереглися документи, що підтверджують переказ грошей, чи збереглася на електронних носіях інформації переписка між потерпілим і злочинцем, фотографії об'єктів нерухомості тощо.

Тривалий період, що минув з моменту вчинення злочину до допиту потерпілого через тривалий характер шахрайства, пов'язаного з обманним заволодінням майном потерпілого шляхом здійснення операцій з належним йому

житловим приміщенням, знижує інформативність допиту. У сукупності з психологічним впливом на потерпілого з боку шахраїв це негативно позначається на збереженні та подальшій передачі інформації про обставини події. Тривалість реалізації окремих способів шахрайства передбачає застосування тактичних прийомів, що дозволяють поетапно деталізувати показання потерпілого. Це важко в рамках проведення одного допиту (особливо на початковому етапі розслідування) і зумовлює необхідність проведення повторних допитів потерпілого.

Зміст і тактика допиту обумовлюються обставинами, що підлягають встановленню при реалізації різних способів шахрайства.

Так, предмет допиту при вчиненні шахрайських дій з використанням торгових інтернет-майданчиків і при дистанційному переоформленні прав на житлове приміщення, а також переказі грошових коштів злочинцям за допомогою онлайн-платежів буде відрізнятися від обставин, що підлягають з'ясуванню при скоєнні злочину шляхом залучення в шахрайських схемах різних посередників (рієлторів, кур'єрів) при особистому контакті потерпілого з цими особами при оформленні угоди з нерухомістю і при передачі їм готівкових грошових коштів. Істотне значення на формування майбутніх показань потерпілих мають способи передачі інформації суб'єктом злочину потерпілому (створення фейкових сайтів оголошень у сфері нерухомого майна; надання потерпілому підроблених документів; дистанційний або безпосередній супровід дій потерпілого при оформленні угоди з нерухомістю, зняття та переказі грошових коштів злочинцям тощо).

Також слід враховувати специфіку особистісних характеристик потерпілих у справах даної категорії, про яку йшлося в підрозділі 2.2 розділу 2. Оскільки більшість потерпілих, як уже зазначалося, характеризуються підвищеною відповідальністю, покладаються на самостійно прийняті рішення, сумлінні, їм складніше прийняти і усвідомити, що їх необачність і самовпевненість стали

причиною злочину. Як показали наші спостереження, такі потерпілі найчастіше відчують сором за те, що їх обдурили, і схильні до заперечення того факту, що діяли за вказівкою шахраїв, посилаючись на необережність своїх дій (наприклад, випадковість активації вірусного продукту). Очевидно, що тактика допиту повинна будуватися з урахуванням типізації особистості потерпілих [108].

Від особистісних особливостей залежить психологічний стан потерпілих, який змінюється не тільки під впливом загальновідомих факторів (вчинення щодо громадянина злочинного діяння, залучення його до сфери кримінального судочинства), але й деяких специфічних.

По-перше, оскільки ряд способів шахрайства може спричинити втрату потерпілими прав на єдине житло в сукупності з втратою значної суми грошей (за ст. 190 КК України [142]), потерпілі відчують сильне емоційне потрясіння, що іноді ускладнює надання показань, особливо на початковому етапі розслідування. Свідчення потерпілих, які перебувають у стані стресу, характеризуються уривчастістю відомостей, заміщенням інформації про елементи події злочину спогадами про пережиті емоції тощо. Рекомендується допитувати таких осіб негайно (у перші дні після порушення кримінальної справи) і використовувати тактичні прийоми, що дозволяють потерпілому, спираючись на виниклі емоції, згадати, яким обставинам події злочину вони супроводжували (момент зустрічі з шахраєм, переговори, оформлення документів тощо) [313].

По-друге, через те, що злочинці використовують психологічні прийоми маніпулювання свідомістю і поведінкою потерпілого, останні часом не завжди розуміють і правильно інтерпретують характер і значення дій, що вчиняються стосовно них. Навіть перебуваючи на допиті, вони не завжди усвідомлюють, що з ними сталося. Так, в рамках однієї кримінальної справи було встановлено, що шахраї, представившись співробітниками правоохоронних органів і банківських організацій, шляхом дезінформації переконали потерпілого в реальності

існування загрози її життю. В результаті, коли до потерпілої прийшли стурбовані родичі, вона була настільки налякана, що прийняла їх за бандитів і хотіла вистрибнути з вікна. Перебуваючи у важкому емоційному стані, в ході попереднього слідства вона з трудом давала показання, не могла пригадати обставини події [58].

По-третє, необхідно враховувати, що деякі з потерпілих на момент їх допиту залишаються залученими в неприємні процеси, пов'язані з наслідками вчинення щодо них злочину (проходження процедури банкрутства, оскарження угоди тощо).

По-четверте, серед потерпілих трапляються особи, які не просто зазнали істотної матеріальної шкоди від шахрайських дій, а й під впливом злочинців намагалися вчинити протиправні дії.

Такі потерпілі часто перебувають у стані фрустрації. Відчуваючи провину, усвідомлюючи неможливість змінити те, що сталося, вони іноді скептично ставляться до діяльності правоохоронних органів.

Погіршується це тим, що шахраї в подібних випадках виступають в ролі співробітників правоохоронних органів, що підриває довіру до діяльності правозастосовників з боку громадян. Як повідомили опитані нами практичні працівники, такі допитувані постійно відчувають почуття неспокою, що призводить до швидкої втоми під час допиту і втрати концентрації уваги. Супутнім негативним фактором, що впливає на ефективність комунікації з такими особами, є перегляд ними своїх базових якостей, що стали причиною обману: схильність до довіри, пошук емоційної близькості, бажання бути корисним тощо. У зв'язку з цим слідчий повинен будувати тактику допиту, виходячи з таких положень, як: прояв співчуття, демонстрація спокою і терпимості, прояв уваги, скорочення дистанції спілкування, підтримка візуального контакту тощо.

Ускладнює комунікацію з потерпілим велика кількість специфічної термінології, що використовується при з'ясуванні обставин злочинного діяння в процесі допиту, що відноситься до сфер: комп'ютерної інформації, інформаційної безпеки, житлової, банківської або кредитно-фінансової сфер тощо. При цьому слідчий не завжди може вільно використовувати під час допиту загальноновживані терміни як еквівалентні. Тому постановка уточнюючих питань, що розкривають зміст того чи іншого терміна, повинна виключати активне використання професійної лексики.

Важливе місце в процесі підготовки до допиту потерпілого займають: визначення кола питань, що підлягають з'ясуванню, а також встановлення оптимальної черговості їх постановки. Це залежить від обставин вчинення злочину, чи мало місце обманне заволодіння грошовими коштами потерпілого без укладення угоди з належним йому житловим приміщенням або з укладенням угоди. Передача грошових коштів здійснювалася при безпосередньому контакті з шахраями або шляхом онлайн-переказу грошових коштів з банківської картки потерпілого на банківські картки третіх осіб. Процес оформлення угоди з нерухомістю відбувався дистанційно або очно. Чи були при цьому задіяні треті особи чи ні.

Залежно від ситуації слідчий повинен отримати в ході допиту потерпілого наступну інформацію [108; 313].

- дата і час розміщення свого оголошення або виявлення чужого оголошення про продаж (оренду) житлового приміщення, назва інтернет-ресурсу, розділ, де знаходилося оголошення;
- пристрій (стаціонарний або мобільний), з якого відбувалося розміщення потерпілим оголошення або пошук оголошень про продаж (оренду) нерухомості;
- характеристики оголошення (вид об'єкта нерухомості, кількість фотографій, текст повідомлення, контактні дані продавця (орендодавця));

- умови купівлі-продажу (здачі в оренду) об'єкта нерухомості, що містяться в оголошенні (умови про передоплату, способи оплати тощо);
- чи збереглися у потерпілого номер оголошення, ID сторінки;
- яким чином потерпілий або покупці (орендарі) виходили на зв'язок (дата, час, кількість контактів);
- відомості про осіб, які дзвонили потерпілому, або кому дзвонив потерпілий (як представилися, що повідомили про характеристики продаваного (здаваного в оренду) приміщення, про взаємні розрахунки, способи оформлення угоди, терміни тощо);
- опис голосу того, хто дзвонив (за висотою, силою, тембром тощо) та його мовлення (наявність дефектів, акценту, використання професіоналізмів тощо) [99];
- яким чином (за допомогою онлайн-платежів, через банкомат) потерпілий перерахував грошові кошти; на оплату чого саме (наприклад, авансовий платіж), розмір перерахованих грошових коштів; як передавалися (одномоментно або частинами) тощо;
- якщо переказ грошових коштів здійснювався через банківські термінали, то необхідно з'ясувати їх місцезнаходження, дату і послідовність відвідування потерпілим;
- у разі здійснення онлайн-платежів через банківський додаток «Особистий кабінет» необхідно з'ясувати місце входу потерпілого в мережу «Інтернет», відомості про пристрій, з якого відбувався вхід в мережу, логіни і паролі, відомості про провайдера);
- абонентський номер потерпілого, модель телефону, підключеного до послуги «Мобільний банк», коли і з якою метою дана послуга була підключена;
- якщо потерпілим здійснювалися дії з відкриття рахунку та оформлення банківської картки, з якої він в подальшому здійснював переказ

грошових коштів, необхідно з'ясувати дату і місце організації, де відбувалося оформлення, дані співробітника, який надає послуги з оформлення тощо;

- у разі передачі готівкових грошових коштів з'ясовується місце і час передачі; прикмети особи, якій потерпілий передав кошти; сума, номінал, у чому кошти передавалися; зміст розмови з цією особою (ким вона представилася тощо), чи складався якийсь документ, що підтверджує факт передачі грошових коштів [99];

- хто допомагав потерпілому в оформленні документів по угоді, підборі клієнтів, організації переглядів об'єкта нерухомості, як ці особи представилися і їх прикмети;

- обставини знайомства (місце і час) потерпілого з покупцями його нерухомості, посередниками (рієлторами, кредитними брокерами), чи збереглися дані про цих осіб і місця їх роботи (візитні картки, рекламні проспекти тощо);

- де (із зазначенням адреси) відбувалися зустрічі потерпілого з цими особами (приміщення потерпілого, офіси організацій, громадські місця) та коло осіб, присутніх на зустрічах;

- характеристики житлового приміщення потерпілого (адреса, вид, особи, які в ньому проживають, наявність систем відеоспостереження, охорони (консьєржа) тощо);

- чи обізнаний потерпілий про ринкову вартість свого нерухомого майна та ціну, за яку він його реалізував (продав, заклав);

- які документи, в якому порядку потерпілий оформляв для укладення угоди (їх найменування та призначення, місце та орган, що їх видав), чи збереглися оригінали, копії документів;

- які документи і під яким приводом підписував потерпілий особисто, а які з використанням електронного цифрового підпису;

- чи є у потерпілого вади зору або слуху;

- чи надсилалися потерпілому документи, які і яким чином (електронною поштою, через онлайн-сервіси торгових майданчиків, соціальні мережі, месенджери (їх назва) тощо);
- порядок укладення угоди з житловим приміщенням (очно або з використанням онлайн-сервісів, місце, час, задіяні особи та технічні пристрої);
- чи зможе потерпілий впізнати (за якими ознаками) осіб, які брали участь у підготовці та оформленні документів щодо угоди з житловим приміщенням, та інших осіб, з якими безпосередньо контактував;
- чи зв'язувався потерпілий з продавцем (покупцем) житлового приміщення після переказу грошових коштів, якщо так, то в чому полягала комунікація;
- коли потерпілий усвідомив, що стосовно нього було скоєно кримінальне правопорушення;
- чи звертався потерпілий до банківських організацій із запитом про рух грошових коштів на його рахунках (картках);
- який збиток потерпілому заподіяно злочином, у чому він виражається.

Відомості, отримані під час допиту потерпілого, використовуються слідчим при виборі тактики подальших слідчих дій.

Далі розглянемо тактичні особливості огляду інтернет-ресурсів, оскільки результати інтерв'ювання практичних працівників показали, що вони відчують труднощі при необхідності проведення даної слідчої дії (на це вказали 65% опитаних).

Тут слід зазначити певну парадоксальність ситуації: слідчі відмовляються від виконання цієї дії самостійно набагато частіше, ніж нотаріуси: 53% опитаних заявили, що не відчують труднощів при огляді інтернет-ресурсів під час вчинення нотаріальної дії «забезпечення доказів» [43]. Порядок забезпечення доказів в мережі «Інтернет», використання електронних/цифрових доказів

доступна на офіційному сайті Судової влади України [32]. Станом на 2025 р. в Україні налічується близько 5,8 тис. активних нотаріусів, з яких приблизно кожен п'ятий (понад 1,28 тис.) працює у м. Києві, що становить близько 22 -25% усіх нотаріусів у країні. За нашими даними, близько 23% нотаріусів, що працюють в м. Києві, надають послуги з виконання зазначеної нотаріальної дії.

Вважається, що слідчий огляд і фіксація інформації, що міститься в інтернет-ресурсах, викликає труднощі у слідчих, переважно через необхідність «перебудови» з візуального огляду звичайного місця події на виконання операцій у віртуальному просторі. Останній не має географічних кордонів, а характеризується ємністю одного віддаленого електронного носія інформації або невизначеної їх множини, об'єднаних мережею [41]. Комп'ютерна інформація не має таких характеристик, як геометрична форма, колір, маса, запах тощо. Тому ми поділяємо позицію авторів, які висловлюються на користь формування в умовах сучасної цифрової реальності криміналістичного алгоритму проведення слідчим огляду інтернет-ресурсів, що розкриває послідовність і специфіку дій з даним об'єктом [262].

Відзначимо ряд проблемних аспектів проведення та фіксації результатів слідчого огляду інтернет-ресурсів.

Проведений нами аналіз кримінальних справ показав, що слідчі в цьому випадку не завжди коректно визначають об'єкт огляду, помилково вказуючи в протоколі комп'ютер або монітор. Очевидно, що огляд інтернет-сторінки спрямований на встановлення не характеристик комп'ютера, а змісту конкретної сторінки. Навіть якщо в протоколі в якості об'єкта огляду фігурує інтернет-сторінка, слідчі іноді уникають дослівної фіксації інформації, що міститься на ній. В результаті, як справедливо зазначається в літературі, в протоколі знаходять відображення відомості, що відносяться скоріше до висновків особи, яка проводить слідчу дію, ніж до фактичних даних [16; 122]. Видається, що така

практика суперечить принципам повноти та об'єктивності проведення слідчого огляду.

У протоколі повинні відобразитися дії, що здійснюються слідчим при отриманні доступу та безпосередньому вивченні інтернет-ресурсу: технічні засоби та програмне забезпечення, що використовувалися; завантаження операційної системи та браузера, відомості про їх версії; маршрут до ресурсу із зазначенням послідовних переходів за посиланнями; інтернет-адреса місця розміщення криміналістично значущої інформації; загальний зміст інтернет-сторінки, а також докладний опис криміналістично значущої інформації, що міститься на ній; процедура створення скріншотів, завантаження та копіювання файлів на конкретний носій.

Необхідно враховувати, що одна і та ж інформація, що міститься на конкретному сайті, з огляду на відмінності комп'ютерної техніки та програмного забезпечення може бути представлена не однаково. Обумовлюється це тим, що функціонування інформації між її джерелом і засобом візуального виведення здійснюється за допомогою перетворення (кодування, декодування) [247]. Тому порядок надання інформації, що виводиться, може змінюватися.

З урахуванням викладеного вважаємо за необхідне виділити основні принципи слідчого огляду інтернет-ресурсів [84]:

1. Принцип невідкладності проведення даного виду огляду. Ми зазначали, що інформація, яка міститься в інтернет-ресурсі, може бути в будь-який момент змінена або видалена зацікавленими особами. Дана обставина передбачає необхідність її негайної фіксації, в тому числі безпосередньо з місця проведення слідчої дії. У зв'язку з цим доцільно доповнити ст. 237 КПК України положенням про можливість проведення огляду інформації, що знаходиться в інформаційно-телекомунікаційній мережі «Інтернет», віддалено, зокрема, викласти в такій редакції: «Огляд слідів злочину та інших виявлених предметів проводиться на

місці проведення слідчої дії або дистанційно з даного місця за допомогою інформаційно-телекомунікаційних мереж... »;

Такий підхід узгоджується з нормами Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» (№ 851-IV від 22.05.2003) [71] та частково з положеннями Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» (№ 80/94-ВР від 05.07.1994) [72], згідно з яким сайт в мережі «Інтернет» являє собою «сукупність програм для електронних обчислювальних машин та іншої інформації, що міститься в інформаційній системі, доступ до якої забезпечується за допомогою інформаційно-телекомунікаційної мережі «Інтернет».

2. Принцип домінування використання спеціальних знань. Ми погоджуємося з тими, хто вважає, що робота з джерелами комп'ютерної інформації сьогодні повинна розглядатися крізь призму криміналістичної категорії тактичного ризику. Це обумовлюється тим, що некваліфіковані дії особи, яка оглядає дані джерела, можуть спричинити знищення інформації або її пошкодження, блокування доступу до засобів захисту, відключення певних ліній зв'язку через Інтернет без можливості їх встановлення та відновлення [200; 355].

Фахівець може надати допомогу: у доступі до сайту (наприклад, перевірити наявність реквізитів доступу в сховищі паролів браузера); у відключенні фонових програм, що блокують функцію знімка екрану на пристрої; обійти наявне блокування (спричинене, наприклад, шкідливими програмами); вибрати правильну роздільну здатність екрану для більш чіткого і детального знімка; використовувати відповідний формат збереження зображення без втрати його якості; допомогти знайти місце збереження отриманих файлів і скопіювати їх на знімний носій; тощо.

Неоціненна допомога фахівця і при оцінці слідчим об'єктивності фіксованої інформації. Зокрема, він допоможе встановити: чи інформація, що відображається браузером, повертається саме тим сайтом, який оглядає слідчий,

а не будь-яким іншим сайтом через механізм переадресації, а також чи надходить досліджувана інформація безпосередньо з мережі «Інтернет» або з кешу. В останньому випадку є небезпека того, що замість актуальної версії інтернет-сторінки слідчий буде працювати з її більш ранньою, збереженою в кеші версією.

3. Принцип врахування характеристик конкретного інтернет-ресурсу. Залежно від ступеня доступу до сайту інтернет-ресурси можуть бути: відкритими для необмеженого кола користувачів; з обмеженим доступом, що вимагають попередньої реєстрації; закритими – з доступом за паролем, відкритими для вузького кола осіб. Тому в протоколі огляду необхідно відобразити інформацію про те, чи перебувала описана інформація у відкритому доступі і чи були необхідні для її отримання введення будь-яких реєстраційних даних та авторизація (наприклад, введення логіна і пароля).

За обсягом і рівнем вирішуваних завдань сайти можуть бути: простими (містять обмежену кількість інформації), вузькоспрямованими сайтами і багатофункціональними (портали). Як правило, прості сайти складаються з однієї-двох сторінок і не містять зайвої інформації у вигляді реклами і віджетів. Тому на практиці опис таких сторінок у протоколі не викликає труднощів. Інакше справа йде, коли під час огляду доводиться стикатися з багатосторінковими сайтами. Тут слідчому необхідно не тільки відобразити в протоколі шлях до сторінки та її структуру, але й інформацію, що міститься на ній, яка, на його думку, має значення для справи.

Виходячи зі структури сайту, його огляд доцільно проводити за правилом «зверху вниз», рухаючись від «шапки» до нижньої частини з послідовним описом криміналістично значущої інформації.

4. Принцип маршрутизації. У протоколі має бути відображена послідовність дій слідчого щодо доступу до певної інтернет-сторінки (при переході за конкретними посиланнями).

5. Принцип цифрової фіксації зображення сайту з передавального вмісту дисплея пристрою. Після огляду основного та додаткового вмісту сайту на екрані монітора та відображення криміналістично значущої інформації в протоколі, сторінки сайту доцільно зафіксувати у вигляді скріншотів. Під ними розуміються знімки екрану комп'ютера (планшета або смартфона), що отримуються шляхом фіксації цифрової копії зображення на дисплеї. Специфіка даної форми фіксації викликає на практиці безліч питань, пов'язаних з визначенням технологічних і правових вимог, яким повинні відповідати процедура отримання і самі скріншоти.

В даний час для вирішення виникаючих питань правозастосовники орієнтуються більше не на норми кримінально-процесуального права, а на положення інших галузей, де даному питанню приділено більше уваги [171].

Узагальнення практики використання скріншотів у цивільній сфері з урахуванням аналізу наукової літератури [369] дозволило нам сформулювати ключові напрямки її інтегрування в правозастосовчу практику при провадженні у кримінальних справах для фіксації інформації, що розміщена на інтернет-сторінках.

Слідча практика поки що складається неоднозначно, слідчі вдаються до таких способів оформлення скріншотів у протоколі огляду:

- а) їх розміщення шляхом вставки в документ (описову частину протоколу),
 - б) оформлення у вигляді додатка до протоколу (у вигляді фототаблиці),
- копіювання файлів зі скріншотами на знімний носій (як правило, на CD-диск), який додається до протоколу огляду [161].

Видається, що положення ст. 104, 107, КПК України зумовлює необхідність комплексного використання наявних технічних способів фіксації доказової інформації впливає зі змісту ст. 107 КПК України, яка встановлює правила технічної фіксації процесуальних дій, а також ст. 104 КПК України, що зобов'язує відображати в протоколі всі застосовані технічні засоби [144]. На наш

погляд, при огляді інтернет-сторінок доцільно зробити знімки екрану з подальшим їх імпортом в документ, про що в протоколі робиться відповідний запис. Бажано, щоб на скріншотах були відображені фактична дата і час знімка, назва і адреса сайту. При цьому доцільно фіксувати на єдиному знімку одночасно кілька істотних параметрів інтернет-сторінки (адреса в пошуковому рядку із зазначенням дати і часу).

У протоколі слідчої дії повинні бути вказані технічні та програмні засоби, застосовані при здійсненні копіювання інформації; порядок їх застосування (наприклад, послідовність використання клавіш клавіатури); дії, спрямовані на відключення блокування скріншотів в налаштуваннях програми; електронні носії інформації, до яких ці засоби були застосовані, і отримані результати.

Отримані скріншоти необхідно перекопіювати на електронний носій інформації з урахуванням вимог ст. 99; 100; 104; 107 КПК України [144].

У ситуації, коли вставка скріншотів до протоколу огляду є недоцільною через значний обсяг, вони повинні бути роздруковані та додані до протоколу. При визначенні послідовності розміщення скріншотів у фототаблиці, необхідно виходити з правила «від загального – до часткового» і принципу послідовності відображення відомостей, що мають значення для справи, в протоколі (ст. 104 КПК України [144]). На наш погляд, на відміну від традиційної фототаблиці, де відбитком печатки засвідчується кожна фотографія, при роздрукуванні документа зі скріншотами достатньо одного відбитка печатки внизу кожної сторінки.

6. Принцип техніко-криміналістичного забезпечення допустимості зафіксованої доказової інформації.

По-перше, зазначимо, що отримана під час вивчення інтернет-сайтів інформація відноситься до категорії інших документів відповідно до ч. 1 ст. 99 КПК України [144].

По-друге, якщо виходити з вимог, що пред'являються до огляду інтернет-ресурсів поза рамками кримінального судочинства (наприклад, у роботі нотаріусів), то істотне значення в даному процесі відводиться сертифікації використовуваного оглядом обладнання та програмного комплексу.

Це виключає можливість визнання в подальшому отриманих доказів неприпустимими або недостовірними. У зв'язку з цим ми поділяємо позицію Р.Л. Степанюк про необхідність в умовах цифровізації правозастосовної діяльності звернутися до проблеми сертифікації програмно-аналітичних комплексів і окремих інструментів, що використовуються в ході отримання, обробки та фіксації комп'ютерної інформації [253].

По-третє, при оцінці об'єктивності роздрукованого зображення інтернет-сторінки необхідно враховувати, що за змістом воно може відрізнитися від вихідного. Пояснюється це тим, що при друку інтернет-сторінки до основного зображення в документі додається супровідна інформація, що відображає час роздрукування, заголовок сторінки, адресу ресурсу, що роздруковується, навігаційні інструменти, рекламні банери тощо. У цьому плані видається, що використання слідчим (або фахівцем) програм для редагування інтернет-сторінки перед друком не узгоджується з вимогою про необхідність фіксації інформації в тому вигляді, в якому вона існує на момент огляду.

По-четверте, характеристики вилученої інформації тісно переплітаються зі способами доступу до неї, які можна поділити на локальні та віддалені. При розташуванні шуканої інформації на віддаленому носії (на віддаленому сервері в мережі «Інтернет») доступ до неї можливий тільки при використанні підключення до телекомунікаційних мереж. Це об'єктивно передбачає наявність під час роботи з такою інформацією стабільного з'єднання, за відсутності якого немає гарантій того, що інформація не буде спотворена або навмисно підмінена особами, зацікавленими в приховуванні злочину.

Відповідно, вважається за необхідне відобразити в протоколі огляду способ підключення та вид зв'язку (дротовий або бездротовий), наявність серверних і телекомунікаційних пристроїв (модемів, роутерів) та інші технічні аспекти, пов'язані з встановленням (використанням) інтернет-з'єднання. Це впливає із змісту ч ст. 104 КПК України, яка зобов'язує слідчого відображення у протоколі огляду способу підключення, типу зв'язку та використаних технічних засобів, та фіксувати у протоколі всі технічні засоби, застосовані під час слідчої дії [144].

На наш погляд, характеристики інтернет-з'єднання, маючи в своїй основі технічну природу, є одночасно і зовнішніми факторами, що впливають на об'єктивність огляду. Тому пропонуємо ст. 104 КПК України викласти в такій редакції: «У протоколах також має бути зазначено, в який час, за якої погоди, освітлення, а при віддаленому огляді в мережі «Інтернет» при якому підключенні до інформаційно-телекомунікаційних мереж проводилися огляд або огляд...».

Вилучену під час огляду інтернет-ресурсу інформацію слідчий повинен на наступному етапі розслідування аналізованого нами виду шахрайства зіставити з даними, отриманими від офіційного представника цифрового ресурсу (наприклад, про IP-адреси, пов'язані з певними акаунтами або оголошеннями). Це дозволить встановити локалізацію пристроїв, з яких були розміщені оголошення, уточнити інформацію, що відноситься до тимчасового періоду розміщення оголошення, номер телефону та електронну адресу, зазначені в оголошенні (чи з цього номера дзвонила особа, яка розмістила оголошення) тощо.

3.3. Використання спеціальних знань при розслідуванні кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій

Спеціальні знання являють собою систему теоретичних знань і практичних навичок у галузі конкретної науки або техніки, мистецтва чи ремесла, що

здобуваються шляхом спеціальної підготовки або професійного досвіду і необхідні для вирішення питань, що виникають у процесі судочинства [261, с 312-313]. У нормативних правових актах не розкривається їх зміст, що залишає широкий простір для дискусій з цілого ряду питань [87; 314].

По-перше, досі немає єдиної думки щодо того, чи слід розмежовувати спеціальні знання та пізнання. Деякі вчені вважають, що між цими термінами є відмінності. Відзначається, що знання набуваються шляхом здійснення наукової та практичної діяльності в різних галузях, вони фіксуються в літературі та інших джерелах. У свою чергу, уявлення являють собою «знання, отримані відповідними особами в результаті теоретичного і практичного навчання певному виду діяльності, при якому вони набули також необхідні навички для її здійснення» [154].

Ми поділяємо зазначену точку зору, оскільки «пізнання – це результат, підсумок процесу пізнання, в результаті якого виникає певна сума знань про закономірності та явища навколишнього світу» [283].

По-друге, тривалий час обговорюється питання: чи є спеціальні та професійні знання тотожними або різняться за змістом. Очевидно, що особа, яка отримала професійні знання, належить до числа суб'єктів, що володіють спеціальними знаннями. Але чи означає це, що особа, яка призначається експертом, обов'язково повинна мати вищу професійну освіту, подальшу підготовку за конкретною експертною спеціальністю та досвід вирішення експертних завдань, як вважають деякі вчені? [96; 259, с 318-321; 313]

На нашу думку, ні. Як справедливо зазначає В.Ю. Шепітько, «професійна діяльність» – поняття більш вузьке, ніж «трудова діяльність»: «Але навіть із здійсненням трудової діяльності можливість задоволення потреби правозастосовника у використанні знань, що лежать за межами судочинства, пов'язувати немає сенсу. Не можна заздалегідь припустити, знання в якій галузі

виявляться затребуваними завтра в ході розкриття, розслідування злочинів і при здійсненні правосуддя» [96; 309, С 124-126].

Правозастосовники самі визначають, кого слід залучити в якості експерта залежно від виниклої в конкретній справі в конкретний момент потреби в спеціальних знаннях. Це може бути людина з відповідною вищою освітою, яка працює в державній судово-експертній установі на посаді експерта, але також це може бути інша особа, яка володіє унікальними знаннями або професійними навичками, опанувала певне ремесло.

Професіоналів, задіяних у сфері нерухомості, багато: рієлтори, оцінювачі, співробітники кредитних організацій, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно тощо. Кожен з них є фахівцем у певній вузькій галузі.

Наприклад, співробітники Державного реєстру речових прав на нерухоме майно можуть проконсультувати слідчого розуміється, по-перше, як процес осягнення закономірностей і явищ дійсності і, по-друге, як результат даного процесу; знання ж розуміється тільки як питання документального супроводу переходу права на нерухоме майно: дати компетентне роз'яснення юридичних фактів, що є підставою виникнення, обмеження або переходу (припинення) майнових прав, а також підстав для відмови в державній реєстрації майнових прав. Однак вони не обізнані в ціновій політиці ринку нерухомості конкретної області. У цьому краще орієнтуються агенти з нерухомості (рієлтори).

У юридичній літературі не раз зазначалося, що слідчий, зіткнувшись із необхідністю залучення певного фахівця, повинен переконатися в його компетентності, що відповідає вимогам кримінального процесуального законодавства. Така необхідність впливає зі змісту статті 71 КПК України, яка визначає статус спеціаліста, а також покладає на слідчого обов'язок залучати осіб, що *володіють спеціальними знаннями та навичками*, необхідними для проведення процесуальних дій [144]. Однак зробити це стосовно фахівців, які орієнтуються в певних сферах ринку нерухомості, іноді важко.

Так, в Україні немає державних або комерційних закладі вищої освіти, де можна «навчитися на ріелтора». Існують лише онлайн-курси та програми перекваліфікації – наприклад, на платформі Diia.Education є курс «Real-estate agent (ріелтор)» [357].

Багато агентств нерухомості пропонують свої «тренінги/курси» для майбутніх ріелторів. Тобто – офіційна вища освіта, як «спеціальність ріелтор» у класичному університетському сенсі, не є поширеною в Україні. Класичних освітніх програм першого (бакалаврського)/другого (магістерського) рівня вищої освіти за спеціальністю «Ріелтор» не має серед загальнодоступних переліків спеціальностей українських університетів.

На практиці називатися ріелтором може будь-хто, незалежно від освіти, кваліфікації або роботи в певному агентстві нерухомості. Ця обставина, як показали наші дослідження, є ключовою проблемою при залученні ріелторів як фахівців з аналізованої категорії кримінальних справ. Слідчі відчувають труднощі у визначенні переліку документів, якими їхня компетенція повинна бути засвідчена У 3% матеріалів проаналізованих нами кримінальних справ були відсутні відповідні документи, що підтверджують компетентність таких фахівців, або документи не відповідали вимогам, що до них пред'являються (були відсутні необхідні печатки, штампи агентств нерухомості тощо) [див. додаток 2].

За результатами опитування практичних працівників, які здійснюють юридичний супровід угод з нерухомістю, нами було складено список посад, займаючи які, суб'єкти більшою мірою будуть обізнані про юридичні ризики та актуальні шахрайські схеми. На думку більшості опитаних, це директори агентств нерухомості, які раніше працювали або за сумісництвом працюють ріелторами. Переважно мова йде про директорів невеликих компаній, де неминуче поєднання роботи ріелтора з виконанням основних управлінських функцій. Далі йдуть штатні юристи агентств нерухомості, включаючи юристів,

які беруть участь у судових розглядах, потім – самі ріелтори та інші особи, діяльність яких пов'язана з розглянутою сферою.

По-третє, не можна не торкнутися питання: чи належать правові знання до категорії спеціальних.

Тривалий час вважалося (і багато вчених досі дотримуються цієї думки), що юридичні знання, якими суб'єкт доказування повинен володіти апріорі, до кола спеціальних не входять [260, с. 309-311; 314].

Вважається, що сьогодні, з огляду на масштаб трансформаційних процесів у науці і, як наслідок, у суспільному житті, треба приділяти більше уваги суб'єктивному характеру оцінки ступеня доступності тих чи інших знань.

З плином часу і розвитком технологій багато знань, раніше невідомих широкому колу осіб, стають загальновідомими [203; 260, с. 309-311; 314].

Формально заборона на використання спеціальних правових знань (включаючи проведення правових експертиз) кримінально-процесуальним законодавством не встановлена. Ми поділяємо позицію вчених, які вважають, що необхідність використання правових знань як спеціальних (що виходять за межі професійних знань слідчого) обумовлюється великою кількістю нормативних актів, прийнятих за останні роки, які необхідно знати і використовувати при розслідуванні нових видів злочинів [254; 260, с. 309-311; 314]. Як констатує В.Ю Шепітько, обізнаних осіб у галузі банківського, підприємницького, комерційного, трудового, інформаційного, фінансового, спортивного, митного та інших галузей права давно вже залучають для надання консультацій у кримінальних і цивільних справах в усній або письмовій формі (у вигляді висновку), тобто фактично використовують їхні спеціальні знання в процесуальній і непроцесуальній формі [260, с. 309-311; 314].

Треба визнати, що нормативне регулювання відносин у сфері обігу житлових приміщень спирається на положення багатьох галузей права (цивільного, житлового, сімейного тощо), які постійно піддаються модернізації.

Слідчий апріорі не здатний встежити за всіма змінами та орієнтуватися в їх правозастосовних тонкощах. Крім того, для правильного розуміння окремих обставин справи, як зазначається в літературі, недостатньо знайти потрібний нормативний акт і вивчити його, необхідно провести аналітичне дослідження, засноване на знанні сучасного законодавства [260, с. 309-311; 314].

Так, в одній кримінальній справі в постанові про призначення правової експертизи слідчим перед експертом було поставлено питання: чи відповідає укладений договір оренди нерухомого майна вимогам цивільного законодавства. По суті, це нескладне правове питання, що вимагає знання норм цивільного законодавства, що стосується укладення договорів оренди, та відповідності їх умовам у поданому на дослідження договорі. Однак, як справедливо зазначається в літературі, в рамках вирішення даного питання можна дійти різних висновків [260, с. 309-311; 314].

Це пояснюється тим, що правове регулювання сфери нерухомості охоплює засновані на різнопланових нормах матеріального права знання про види об'єктів нерухомості; форми власності; правовстановлюючі документи; види та способи проведення угод з нерухомістю; форми розрахунків за операціями з нерухомістю; про учасників угод, їх повноваженнях; та ін.

Сформована проблемна ситуація вирішується на практиці шляхом залучення осіб, обізнаних у певних галузях права (за винятком знань у галузі кримінального та кримінально-процесуального права) з метою отримання консультативної допомоги в рамках провадження у кримінальній справі:

1. При встановленні на стадії порушення кримінальної справи ознак протиправних дій з боку підозрюваних осіб.

Наприклад, у справах даної категорії часто затримують осіб, які виконують роль дропперів у схемі легалізації доходу, отриманого шахрайським шляхом. На початковому етапі розслідування вони посилаються на відсутність умислу на розкрадання чужих грошових коштів, висувають версію про надання своїх

рахунків (банківських карток) третім особам для переведення в готівку, наприклад, криптовалюти. Дані дії формально утворюють склад злочину, передбачений статтею 200 КК України (Незаконні дії з документами на переказ, платіжними картками та іншими засобами доступу до банківських рахунків), а не ст. 200; 209; 212; 358 КК України [142]. Проведення фахівцем з фінансового моніторингу [98; 242], за дорученням слідчого, дослідження документів, що відображають інформацію про рух грошових коштів по рахунку власника картки, дозволяє виявити ознаки транзакцій, що носять підозрілий характер, які можуть свідчити про дії дропперів в рамках організованої злочинної групи, що займається шахрайством. На жаль, на сьогоднішній день практика склалася таким чином, що уповноважені особи, при розгляді питання про порушення кримінальної справи за фактом шахрайства у сфері нерухомості, навіть при наявності можливості, рідко звертаються до допомоги фахівців через низьку слідчу перспективу. Дана обставина підтверджується статистикою:

– За 2023 рік в українських судах було розглянуто 3157293 справи загалом [213].

– У 2024 році цивільні справи (цивільне судочинство) становили значну частину – у місцевих судах перебувало понад 1,546 млн. позовних заяв, скарг, клопотань та інших матеріалів [3].

– Серед цивільних справ у 2024 р. значну групу становили справи, пов'язані з спадщиною: за відомими даними – 34,7 тисяч справ ($\approx 6,6\%$ від загальної кількості цивільних справ) [4].

– Водночас, з урахуванням того, що загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду у I півріччі 2025 року та перебували у цей період на розгляді, у порівнянні з аналогічним періодом 2024, суттєво збільшилася, а саме, надійшло до суду на 2852 справ і матеріалів більше ніж у попередньому році (у 2025 – 9118, у 2024 – 6266), та перебувало на розгляді у цей період 11370, що на 2664 також більше ніж у попередньому році (у 2024 – 8706), тобто загальна

кількість процесуальних звернень у I півріччі 2025 року істотно збільшилася, показники здійснення правосуддя Господарським судом Харківської області, серед іншого, і щодо розгляду справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) не зменшилися. У I півріччі 2025 року всього справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) було розглянуто 149, як і в аналогічному періоді 2024 року (149). Також, спостерігається позитивна динаміка щодо зменшення на кінець звітного періоду залишку нерозглянутих справ і матеріалів даної категорії (у 2025 – 62, у 2024 – 80) дивись рис. 3.1.

2. При виявленні невідповідності дій підозрюваних осіб нормативним правовим актам, що регулюють окремі напрямки угод з нерухомим майном, або практиці фінансового ринку та ринку нерухомості, що дає підстави для висування слідчим версії про умисний характер злочинної діяльності.

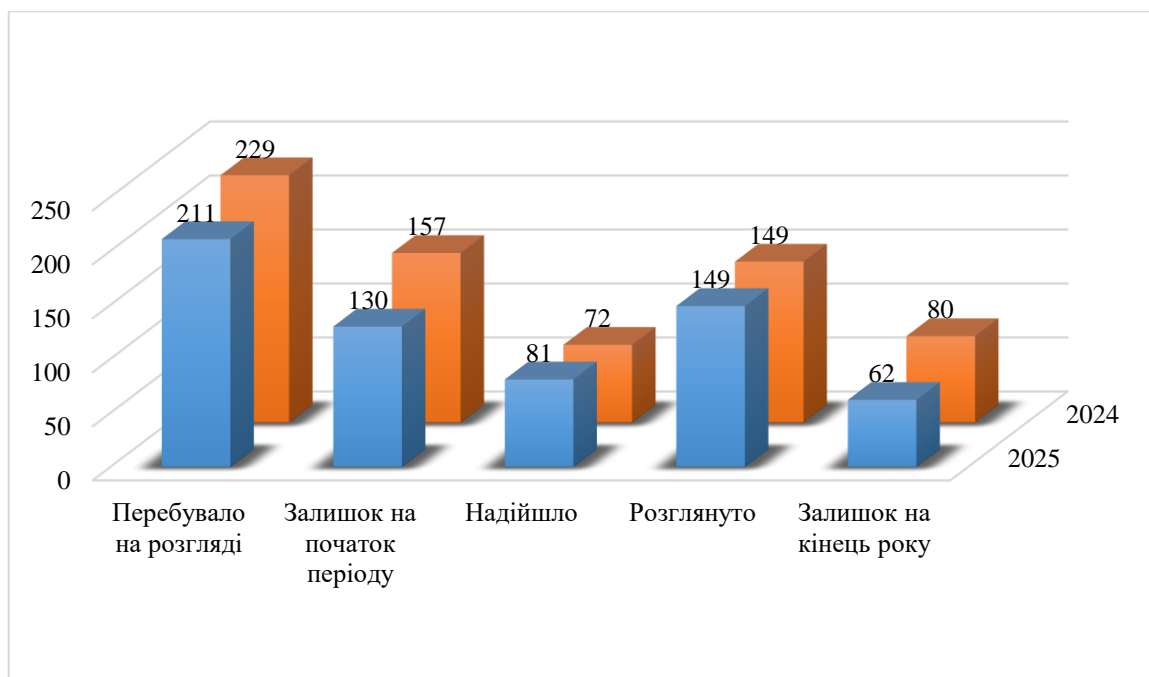


Рис. 3.1. Діаграма основних показників справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) за I півріччя 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року.

Складено автором за матеріалами [2]

У даній ситуації слідчий може звернутися за консультацією до ріелтора, який може за результатами проведеної угоди, відображеної в документах, вказати на ознаки її підозрілості: укладення угоди з нерухомим майном за ціною, відмінною від ринкової в два і більше разів; багаторазової (три і більше разів) купівлі та (або) продажу фізичною особою об'єкта нерухомості; пропозиції або спроби клієнта здійснити угоду з нерухомим майном, на яке накладено обтяження (за винятком іпотеки) тощо [359].

3. При встановленні способів протиправного заволодіння житловим приміщенням або приховування злочину. Наприклад, в одній кримінальній справі в ході попереднього слідства не вдалося встановити, яким чином винний використовував грошові кошти, викрадені в результаті шахрайських дій з житлом. При цьому органам попереднього слідства стало відомо, що обвинувачений неодноразово виїжджав за межі України. У зв'язку з цим за допомогою фахівця слідчим був складений запит до Держфінмоніторингу України про надання даних про вивезення даною особою великих грошових сум за межі країни, а також відомостей про відкриті рахунки на його ім'я в банківських установах України [158].

4. При встановленні відповідності дій посадової особи певним правилам, закріпленим у нормативних правових актах.

Як свідчить слідча практика, частина аналізованих нами злочинів пов'язана з реєстрацією незаконних угод з житловими приміщеннями. Нерідко в такій ситуації шахраям пособництво надають різні посадові особи, чия діяльність пов'язана з державною реєстрацією угод з нерухомістю [218; 238; 432]. Вони можуть чинити значний опір викриттю, подаючи правоохоронним органам документи, що підтверджують їхню версію розвитку подій, вживати заходів для приховування злочину тощо [139; 140; 141; 144]. У даній ситуації роль фахівця полягає в розпізнаванні ознак протиправних дій посадової особи при здійсненні юридично значущих дій.

Зокрема, він може оцінити об'єктивність проведеної посадовою особою правової експертизи поданих на реєстрацію документів: наявність усіх необхідних документів; наявність повноважень заявника на звернення до органу реєстрації прав із заявою; дійсність поданих заявником документів; відповідність документів, поданих для здійснення державного кадастрового обліку та (або) державної реєстрації прав, вимогам законодавства; наявність прав у особи або органу влади, що підготували документ, тощо [70].

5. При висуненні версій про можливих пособників шахрая та їх особистісні характеристики, а також у визначенні кола свідків, які володіють інформацією про окремі операції з нерухомим майном.

6. При встановленні переліку документів, що підлягають вилученню та подальшому дослідженню.

7. При визначенні збитку, заподіяного злочинцем. При розслідуванні шахрайства, результатом якого стало позбавлення громадянином права на житлове приміщення (стаття: 190 КК України або ст. 206 КК України – якщо завданотяжкі наслідки), нерідко виникає необхідність у встановленні реальної вартості житла. Для цього слідчий може отримати від агентства з нерухомості висновок про ринкову вартість такого житла на момент його продажу. Бажано, щоб це агентство знаходилося в тому ж районі, де розташований об'єкт нерухомості. Пояснюється це тим, що співробітники таких агентств, надаючи дані про вартість житлового приміщення, орієнтуються, як правило, на середню ціну на подібне житло в регіоні або місті [82].

8. При плануванні та підготовці проведення окремих слідчих дій (вилучення документів, огляд електронних носіїв інформації, інтернет-ресурсів тощо). В результаті даної спільної діяльності слідчим розробляється і уточнюється алгоритм дій, який забезпечить не тільки ефективність роботи на кожному етапі проведення слідчої дії, але і дозволить уникнути помилок, які можуть виникнути при роботі з окремими носіями криміналістично значущої

інформації. Наприклад, при проведенні огляду вилучених документів роль фахівця полягатиме в поясненні того, наскільки значущим є кожен з оглянутих документів, чи правильно він оформлений, чи дотримані умови його заповнення.

9. При застосуванні технічних засобів і програмного забезпечення в процесі виявлення, закріплення і вилучення об'єктів, що мають значення для кримінальної справи, а також надання допомоги слідчому у використанні такого обладнання (ст. 359 КК України та ст. 361 КК України та/або ст. 101, 104, 107 КПК України) [144].

Слід зазначити, що в КПК України не наведено поняття «технічний засіб», що призводить до розбіжностей у його тлумаченні через стрімкий розвиток сучасних цифрових технологій. В результаті в літературі з'являються терміни: «електронні технічні засоби» [202], «цифрові технічні засоби» [118], «технічні засоби комунікації» [284] тощо.

Очевидно, що на практиці при роботі з цифровими джерелами інформації можуть застосовуватися не тільки технічні засоби (наприклад, для копіювання інформації), але і спеціалізовані програми, що забезпечують процес виявлення, діагностики та копіювання інформації.

У зв'язку з цим під технічним засобом ми пропонуємо розуміти сукупність інструментів, пристроїв, технологій, програмних продуктів та їх комплексів, а також приладів, що застосовуються учасниками кримінального судочинства з метою вирішення завдань їх діяльності, визначених кримінально-процесуальним законодавством. Вважається, що дане збірне (родове) визначення може бути використано для формування більш вузьких понять («техніко-криміналістичний засіб», «спеціальні технічні засоби» тощо), що дозволить відобразити специфічні характеристики всіх технічних засобів, що використовуються в рамках кримінального судочинства.

10. При наданні допомоги слідчому шляхом проведення попереднього дослідження доказів. Так, за однією кримінальною справою під час обшуків у

приміщеннях підозрюваних (організованої групи, що займалась великими фінансовими шахрайствами) було вилучено комп'ютерну техніку та сервери, на яких зберігався електронний бухгалтерський облік та програмне забезпечення обліку операцій (аналогічні до «1С»). Проведена комп'ютерно-технічна експертиза дозволила слідству: встановити фактичні грошові потоки, схеми руху коштів; відновити журнали операцій за кілька років; довести участь фігурантів у шахрайських переказах через численні банківські рахунки.

Суд призначив комп'ютерно-технічну експертизу та експертизу інтелектуальної власності у рамках кримінального провадження, де одним із доказів було дослідження даних комп'ютера/програмного забезпечення. Проведене спільно з фахівцем дослідження даного програмного забезпечення дозволило слідчому отримати докладні відомості про фінансову діяльність злочинної групи [75].

11. При призначенні слідчим експертизи та постановці питань експерту. В рамках розглянутої категорії кримінальних справ слідчі найчастіше стикаються з необхідністю проведення наступних експертиз:

– комп'ютерно-технічної (апаратно-комп'ютерної, програмно-комп'ютерної, інформаційно-комп'ютерної, комп'ютерно-мережевої), що проводиться з метою визначення статусу об'єкта як комп'ютерного пристрою, а також отримання доступу до інформації на носіях даних з подальшим її дослідженням;

– фоноскопичної, що призначається з метою встановлення особи, яка говорить, за ознаками голосу і мови, визначення обставин, засобів і матеріалів звукозапису, фактів його монтажу тощо;

– оціночної з визначення ринкової вартості окремих активів (у тому числі нерухомого майна, що належало потерпілому);

- судово-технічної експертизи документів для встановлення способу виготовлення та підробки документа (договорів, довіреностей, контрольно-касової стрічки, чеків виконаних операцій, квитанцій банківських установ тощо);
- комплексної психолого-психіатричної, що призначається для встановлення психічного стану потерпілого, його здатності усвідомлювати фактичний характер своїх дій і правильно сприймати обставини, а також факту, що потерпілий, на момент здійснення операцій з продажу нерухомого майна або грошовими коштами перебувала під дією обману;
- трасологічної з метою дослідження слідів-відбитків на поверхнях технічних пристроїв і робочих місцях злочинця.

Залишається відкритим питання, яким чином зазначені суб'єкти можуть бути залучені до провадження у справі. За загальним правилом свідок, який дає показання на основі своїх спеціальних знань у сфері, що цікавить слідство, не може бути визнаний фахівцем.

У юридичній літературі незацікавлений у результаті справи учасник судочинства, який володіє спеціальними знаннями та інформацією, необхідною для встановлення обставин, що мають значення для справи, викликаний на допит особами (органом), які ведуть процес, для дачі показань, який несе відповідальність за дачу завідомо неправдивих показань, іменується «обізнаним свідком» [295]. Такий підхід обумовлений як необхідністю заповнення організаційно-правового вакууму, що розділяє звичайного свідка і фахівця [21], так і потребою в «легалізації» застосування в судочинстві правових знань як спеціальних [13].

Видається, що залучення осіб, які володіють знаннями, в тому числі в галузі права, в якості обізнаних свідків дає слідчому можливість отримати необхідну інформацію про обставини кримінальної справи і не суперечить усталеним уявленням про природу спеціальних знань.

Проілюструємо нашу позицію на прикладі допиту нотаріуса, який є далеко не пересічним «носієм» криміналістично значущої інформації про обставини укладення угоди з нерухомістю.

Нотаріуси не тільки уповноважені проводити експертизу документів для вирішення питання про можливість здійснення нотаріальної дії, але також можуть вчиняти дії щодо забезпечення доказів. Відповідно до ст. 34 Закону України «Про нотаріат» [73] нотаріус має право допитувати свідків, оглядати письмові та речові докази і призначати експертизу.

Цілями нотаріальної експертизи є: визначення суми збитку; оцінка вартості предмета; фіксація певного стану предмета; роз'яснення питань, що вимагають спеціальних знань [183]. У юридичній літературі нотаріальну експертизу визначають як процесуальну дію, що складається з проведення досліджень і надання висновку експертом з питань, вирішення яких вимагає спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва або ремесла і які поставлені перед експертом нотаріусом, з метою забезпечення доказів, необхідних у разі виникнення справи в судах або адміністративних органах [50].

У зв'язку з цим видається, що нотаріус, який проводив нотаріальну експертизу, може бути допитаний як обізнаний свідок, оскільки вченими давно було запропоновано (і ми цю позицію поділяємо) допитувати осіб, які проводили несудові експертизи, як обізнаних свідків [21].

Тут також можна провести паралель щодо співробітників Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які проводили правову експертизу документів щодо угоди з нерухомістю і володіють інформацією, що цікавить слідство.

З огляду на обмежений обсяг дисертації, відзначимо ще один дискусійний аспект, пов'язаний з використанням спеціальних знань у справах розглянутої категорії, – обсяг, в якому ними повинен і може володіти слідчий, щоб здійснювати провадження у справі на якісно високому рівні. Не викликає

сумніву, що слідчий повинен орієнтуватися не тільки в можливостях конкретних фахівців, але і знати, як уже неодноразово зазначалося, яка інформація може бути отримана ним самостійно в результаті проведення відповідних слідчих дій.

В цілому стосовно розслідування злочинів, що вчиняються з використанням ІТТ, ця проблема стоїть особливо гостро. Як зазначається в літературі, починаючи з моменту надходження повідомлення про злочин, співробітники правоохоронних органів починають відчувати труднощі, оскільки застосовані при його вчиненні цифрові технології виходять за межі правових знань, якими вони володіють. В результаті виникають проблемні ситуації при визначенні первинних дій, які слід вжити з метою перевірки повідомлення про вчинення злочину [104; 181].

Ця позиція посилюється принципом незалежності слідчого у виборі спеціальних знань (ч. 2 ст. 93 КПК України), згідно з яким суб'єкт розслідування сам визначає (за винятком імперативних приписів), в якому випадку обставини вимагають участі фахівця, а в якому – ні. Цим шляхом іде і судова практика [144].

В результаті суб'єктивне розсудження слідчого часто породжує на практиці помилки при прийнятті ним рішень про доцільність використання спеціальних знань при розслідуванні злочинів. Вихід із ситуації, що склалася, вбачається в удосконаленні організації розслідування злочинів, що вчиняються з використанням ІТТ.

Як справедливо зазначається в літературі, слідчий, який часто розслідує злочини певної категорії, накопичує досвід і отримує знання в галузі тих відносин, які є об'єктом злочинів [21].

Розслідуючи тривалий час однотипні злочини, він може самостійно визначити, стосовно ситуацій, що склалися, чи потрібна йому допомога фахівця чи ні.

Крім того, зазначені проблеми частково пов'язані з відсутністю необхідного мінімуму знань у майбутніх слідчих, що отримуються під час

навчання у вищих навчальних закладах. Класична юридична освіта в реаліях цифровізації соціуму не здатна задовольнити потреби практики у фахівцях відповідного рівня. Тому ми підтримуємо пропозицію С.О. Костенко про необхідність введення в освітні програми дисциплін кримінально-правового профілю спеціалізації, що відображає технічний та інформаційний аспекти слідчої діяльності в нових умовах (використання великих даних в енергетичних секторах, нейротехнологій та штучного інтелекту, можливостей робототехніки та сенсорики, технологій бездротового зв'язку, віртуальної та доповненої реальності тощо) [113].

Значимість використання слідчим отриманих таким чином спеціальних знань з криміналістичними навичками та вміннями важко переоцінити.

Як свідчать результати досліджень, сьогодні менше 30% співробітників правоохоронних органів мають правильне розуміння того, як працювати з цифровими джерелами інформації (включаючи процеси їх виявлення, фіксації та вилучення) [398].

Проведене нами інтерв'ю показало: 78% слідчих за наявності рівнозначної альтернативи віддають перевагу вилученню комп'ютерної інформації разом з об'єктом-носієм, 12% виступають за копіювання інформації на електронний носій [див. додаток 2]. При цьому, лише 38,2% респондентів володіють навичками копіювання інформації.

З числа опитаних нами 94% слідчих повідомили про володіння навичками виготовлення скріншотів, але лише 7,5% змогли назвати спеціалізоване програмне забезпечення, що забезпечує фіксацію зображення веб-сторінки в певний момент; 54% мають навички роботи зі сховищем паролів браузера; 63% обізнані, як вивчити історію переглядів у різних браузерах, 23% – як переглянути історію активності додатків у різних операційних системах; при фіксації інформації 43,5% респондентів здатні самостійно вибрати правильну роздільну здатність екрану для більш чіткого і детального знімка, 20% володіють

навичками налаштування відповідного формату збереження зображення без втрати його якості; 11% можуть відрізнити актуальну версію оглянутої інтернет-сторінки від більш ранньої, збереженої в кеші [дивись додаток 2].

Викладене приводить нас до висновку про доцільність використання при розслідуванні розглянутої категорії злочинів спеціальних знань у вигляді тактичної операції, що проводиться за єдиним планом слідчого. Це пов'язано з тим, що необхідність звернення слідчого до спеціальних знань зумовлюється не стільки потребою вирішення організаційних питань, скільки тактичними міркуваннями. Тому окремі автори відносять заздалегідь сплановані слідчі, організаційно-підготовчі та інші дії, що створюють необхідні умови для проведення судово-експертних досліджень, до тактичної операції із забезпечення проведення таких досліджень [68; 314].

Аргументуємо нашу позицію на прикладі використання спеціальних знань з області психології та психіатрії, затребуваність яких при розслідуванні шахрайства в сфері обігу житлових приміщень, що вчиняється з використанням ІТТ, зумовлюється особистісними характеристиками злочинця і потерпілого, про які йшлося в підрозділі 2.2. розділу 2.

У цій категорії справ гостро стоїть питання про відновлення прав потерпілих. Перш за все, це актуально в ситуації, коли шахрайські дії призвели до позбавлення громадянина права на житлове приміщення. Як показав аналіз цивільних справ щодо визнання недійсною угоди з продажу житлового приміщення, укладеної під впливом помилки, суди не завжди стають на бік потерпілих. Основна проблема – доведення того, що договір купівлі-продажу був укладений потерпілим під впливом третіх осіб і що волевиявлення на відчуження квартири у нього не було. Без проведення психологічної експертизи це неможливо. В результаті суди вказують у рішеннях, що позивачі (потерпілі від шахрайських дій) помилялися лише щодо мотивів, за якими вони уклали угоду,

що не може розцінюватися як істотна помилка, яка є підставою для визнання угоди недійсною [396].

У зв'язку з цим останнім часом з'явилася потреба в новому виді експертиз, що дозволяють на основі аналізу рівня сугестивності потерпілого виявити і проаналізувати застосовані способи маніпуляції і психологічного впливу, при яких потерпіла могла не усвідомлювати характер юридично значущих дій. Завдання такого роду дослідження – констатувати, що особа, яка вчинила угоду під впливом шахраїв, була нездатною приймати самостійні рішення, не розуміла суті угоди внаслідок помилкового сприйняття та оцінки ситуації, по суті, перебувала в безпорадному стані (ст. 190 КК України «Шахрайство»; ст. 200 КК України – Незаконне заволодіння майном шляхом зловживання довірою (як альтернатива при меншій шкоді); ст. 15 КК України – Пряма чи непряма умисна дія (для аналізу наміру шахрая). Навіть якщо угода юридично укладена, кримінальна відповідальність настає за фактом обману, а цивільно-правова нікчемність угоди регулюється Цивільним кодексом (ст. 229, 230 ЦКУ).

Як зазначається в літературі, підставами для проведення дослідження щодо встановлення стану безпорадності потерпілих у справах про шахрайство найчастіше виступають дані, отримані від потерпілого, які свідчать про те, що він у юридично значущий період перебував у «незвичайному» стані, діяв нехарактерним для нього чином і не міг пояснити свою поведінку [101]. В ході експертного дослідження вивчаються: потерпілий, як об'єкт впливу; кримінальна ситуація; інформація, що передається в процесі впливу (включаючи усні та письмові тексти, що використовуються в процесі впливу на потерпілого, в тому числі зафіксовані на електронних носіях) [101].

Як свідчить проведене нами дослідження [28], в таких ситуаціях призначається комплексна психолого-психіатрична експертиза. В рамках останньої психіатр встановлює факт осудності та стану потерпілого на момент вчинення злочину, а психолог оцінює особистісні характеристики (характер,

темперамент тощо) потерпілого, її когнітивні функції з метою констатації безпорадного стану в період вчинення щодо неї злочину та нездатності чинити шахрая опір.

Експертний висновок може містити висновки, наприклад, про те, що потерпілий є осудним, проте є гіпервідповідальним або не усвідомлювати своїх дій, оскільки перебувала в нестабільному емоційному стані.

Прикладом може служити висновок психолого-психіатричної експертизи, покладений в обґрунтування позову про визнання кредитного договору недійсним, де було зазначено, що «з урахуванням індивідуально-психологічних особливостей і рівня психічного розвитку в досліджуваній ситуації потерпіла могла вчиняти дії щодо укладення кредитного договору, а також перерахування грошових коштів третім особам, перебуваючи в стані психічного примусу (психологічного тиску, переконання, примусу, маніпуляції) з боку третіх осіб» [1; 206, с. 45-48].

Слід зазначити, що аналогічну практику захисту та відновлення прав потерпілого від телефонного шахрайства використовують у багатьох правоохоронних органах країни. Так, у 2020 р. Комунарським районний суд м. Запоріжжя в судовому порядку позивачка домоглася визнання недійсним договору купівлі-продажу квартири, яка постраждала від дій телефонних шахраїв, оскільки в момент підписання договору вона перебувала в пригніченому моральному стані, переживала страх, помилялася щодо природи угоди та особи, з якою її уклала, а також обставин, з наявності яких вона з очевидністю для іншої сторони виходила, здійснюючи угоду. При цьому вона перебувала під контролем невстановлених осіб [107].

На наш погляд, використання слідчим спеціальних знань з області психології та психіатрії буде найбільш результативним у ситуації невстановлення особи, яка підлягає притягненню як обвинуваченого. Ним реалізується система дій, спрямована на вирішення проміжного завдання

розслідування – захист і відновлення прав потерпілого. Ключовий елемент у даній системі – призначення слідчим психолого-психіатричної експертизи щодо потерпілого з метою подальшого визнання угоди недійсною в рамках цивільного судочинства та пред'явлення вимог (наприклад, до банку, нового набувача) про безпідставне збагачення.

Таким чином, пропонована нами система дій має всі ознаки тактичної операції [68; 314].

На нашу думку, суть тактичної операції з використання спеціальних знань у процесі розслідування злочинів даної категорії, становить сукупність заздалегідь запланованих організаційних, процесуальних та інших дій, що реалізуються слідчим (дізнавачем) при зверненні до осіб, які володіють спеціальними знаннями, з метою отримання криміналістично значущої інформації, необхідної для вирішення ситуаційних завдань розслідування.

Висновки до розділу 3

Сформульовано поняття «шахрайський call-центр», описано його характеристики: дистанційний характер діяльності; нетривалість роботи в межах однієї локації (як правило, не більше місяця); використання широкого спектру сучасних ІТТ для підготовки, вчинення, приховування злочину; ретельне планування діяльності; структурованість організації, наявність ознак мережевої діяльності; анонімність і багатонаціональність учасників; готовність до використання прийомів психологічного впливу; комбінування цілей діяльності.

Констатується, що за останнє десятиліття в області вчинення шахрайства склалося стійке кримінальне явище – дропперство, механізм якого в криміналістиці слід розглядати в рамках теорії подолання протидії розслідуванню. Надано класифікацію дропперів та способів їх дій.

Виходячи з видової характеристики розглянутої категорії шахрайства, виділено та описано типові місця виявлення слідів та іншої криміналістично значущої інформації.

Проведено типізацію ситуацій, що виникають на різних етапах розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, наведено алгоритми дій слідчого (дознавача) у кожній з них.

Виділено групу закономірностей, зумовлену природою способів кримінальної діяльності та механізму утворення слідів, що впливають на тактику проведення слідчих дій у справах розглянутої категорії.

Позиціонується, що тактика слідчих дій як елемент приватної методики розслідування злочинів, що відображає систему слідчих дій та їх оптимальну послідовність, є коригованою моделлю роботи слідчого, яка використовується для вибору лінії поведінки, побудови оптимальних алгоритмів діяльності та прийняття адекватних ситуації рішень конкретних завдань розслідування.

Сформульовані загальні тактичні правила огляду інтернет-ресурсів. Додатково зазначено, що огляд сайту (з урахуванням його структури) доцільно проводити за правилом «зверху вниз» – від шапки до нижньої частини, а також, керуючись маршрутизацією сайту, послідовно описувати переходи за посиланнями.

Проаналізовано процедуру створення скріншотів, викладено рекомендації щодо техніко-криміналістичного забезпечення допустимості зафіксованої таким чином доказової інформації.

На основі виявлених особливостей процесу формування показань у потерпілих за аналізованою категорією кримінальних справ зазначається, що класичні прийоми отримання та оцінки інформації, виходячи з її завідомої неправдивості або ненавмисного спотворення, малоефективні. Сформульовано рекомендації, спрямовані на вдосконалення тактики допиту потерпілих.

Визначено основні напрямки та специфіка використання спеціальних знань при розслідуванні аналізованого виду злочинів.

Уточнено поняття «технічний засіб» та «інформаційно-телекомунікаційні технології».

Сформульовано авторське визначення тактичної операції з використання спеціальних знань у процесі розслідування злочинів розглянутої категорії.

Вносяться пропозиції щодо зміни чинного законодавства, спрямовані на боротьбу з даного роду злочинами:

– доповнити ст. 237 КПК України положенням про можливість проведення огляду інформації, що знаходиться в інформаційно-телекомунікаційній мережі «Інтернет», віддалено, зокрема, викласти в такій редакції: «Огляд слідів злочину та інших виявлених предметів проводиться на місці проведення слідчої дії або дистанційно з даного місця за допомогою інформаційно-телекомунікаційних мереж... »;

– викласти ст. 104 КПК України в такій редакції: «У протоколах також має бути вказано, в який час, за якої погоди, освітлення, а при віддаленому огляді в мережі Інтернет, при якому підключенні до інформаційно-телекомунікаційних мереж проводилися огляд або огляд...».

Передбачається, що викладені в дисертаційному дослідженні пропозиції та висновки стимулюватимуть науковий інтерес до розробки окремих видових та укрупнених методик розслідування шахрайства у сфері нерухомості, а також сприятимуть формуванню актуалізованих науково-методичних рекомендацій, що забезпечують ефективність діяльності практичних працівників з розслідування даної категорії злочинів в умовах безперервної модифікації інформаційно-телекомунікаційних технологій.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволяє сформулювати теоретичні висновки, практичні пропозиції та рекомендації, спрямовані на підвищення ефективності розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій:

1. Визначено теоретичні, практичні передумови та методологічні підходи до процесу моделювання в криміналістичній теорії методики розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій. Обґрунтовано, що необхідність формування відповідної методики зумовлена цифровою трансформацією суспільства, ускладненням механізмів злочинної діяльності та зміною характеру слідоутворення. Встановлено, що методологічною основою виступає поєднання системного, діяльнісного, ситуаційного та інформаційного підходів.

2. Сформульовано предмет методики розслідування як типізовану систему науково обґрунтованих рекомендацій щодо організації та здійснення розслідування і запобігання відповідному виду злочинів, що базується на пізнанні закономірностей злочинної діяльності та процесів формування, збирання і використання криміналістично значущої інформації.

3. Визначено завдання, структуру та функції методики розслідування. Обґрунтовано, що структура методики включає: криміналістичну характеристику злочину; типові слідчі ситуації; алгоритми розслідування; тактику проведення слідчих (розшукових) дій; організаційні засади взаємодії; профілактичний блок. До основних функцій віднесено пізнавальну, прогностичну, методичну та прикладну.

4. Змодельовано вплив запропонованої методики на розвиток криміналістичних вчень, зокрема: вчення про криміналістичну класифікацію

злочинів, механізм злочину, особу злочинця, криміналістичну ситуалогію та теорію подолання протидії розслідуванню, що свідчить про її міжгалузевий та інтегративний характер.

5. Уточнено та систематизовано термінологічний апарат дослідження. Конкретизовано зміст понять «інформаційно-телекомунікаційні технології», «технічні засоби», «шахрайський call-центр», «дропперство» тощо, а також встановлено їх системні зв'язки в межах криміналістичної теорії.

6. Проаналізовано зарубіжний досвід кримінально-правової протидії кримінальному правопорушенню у сфері нерухомого майна та встановлено можливість його імплементації в національне законодавство. На цій основі сформульовано пропозиції щодо вдосконалення кримінально-правової превенції, зокрема в частині регулювання дистанційних правочинів та використання електронних реєстрів.

7. Проведено комплексний аналіз криміналістичної характеристики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ. Встановлено систему її елементів (спосіб, обстановка, особа злочинця, потерпілий, сліди злочину) та розкрито їх внутрішньосистемні зв'язки і вплив на прийняття слідчих рішень.

8. Систематизовано джерела криміналістично значущої інформації та змодельовано механізми слідоутворення з урахуванням специфіки цифрового середовища. Визначено типові носії доказової інформації та розроблено рекомендації щодо їх виявлення, фіксації та дослідження.

9. Визначено напрями вдосконалення тактичних і методичних основ розслідування. Запропоновано алгоритми дій слідчого залежно від типових слідчих ситуацій, удосконалено тактику проведення огляду інтернет-ресурсів, допиту потерпілих та використання спеціальних знань.

10. Сформовано організаційні моделі взаємодії слідчого з іншими суб'єктами розслідування (експертами, спеціалістами у сфері ІТ, працівниками

банківських установ, реєстраторами тощо), що забезпечує підвищення ефективності збору та використання доказової інформації.

11. Визначено систему заходів профілактики кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна з урахуванням розвитку цифрових технологій, що включає вдосконалення законодавства, підвищення рівня цифрової грамотності населення, удосконалення процедур ідентифікації учасників правочинів та посилення контролю за операціями з нерухомістю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абрамова Т.О. Психологічний примус як фактор, що впливає на здатність особи до правомірної поведінки: теорія, практика, оцінка в експертній діяльності / Т.О. Абрамова // Юридична психологія: науковий вісник. 2023. Вип. 15. С. 83-98. URL: <https://doi.org/10.12345/juridpsychology.2023.15.0083> (дата звернення: 12.01.2026).
2. Аналіз показників судової статистики та судової практики розгляду господарським судом Харківської області справ у спорах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) у і півріччі 2025 року. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/sud5023/avl1-2025.pdf?utm_source=chatgpt.com
3. Аналіз стану здійснення цивільного судочинства у 2024 році. Верховний суд України. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1780422/?utm_source=chatgpt.com
4. Аналітичний огляд стану здійснення цивільного судочинства у 2024 році. Верховний суд. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/ztv4D67.pdf?utm_source=chatgpt.com
5. АНТИКОР. Apartment under a forged gift agreement: in Kyiv, an accomplice of fraudsters who stole community property worth 1.5 million was convicted. URL: https://antikor.ua/en/articles/810581-kvartira_po_poddeljnomu_dogovoru_darenija_v_kieve_osudili_posobnika_moshennikov_kotorye_ukrali_imushchestvo_obschiny_na_15_milliona (дата звернення: 26.12.2025).
6. Артюхова В.В. Криміналістична характеристика злочину: стан наукової розробки / В.В. Артюхова // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. 2023. № 4. С. 45-54. URL:

<https://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/796> (дата звернення: 05.01.2026).

7. Асека М.О. Джерела криміналістично значущої інформації. Київ: Національна академія внутрішніх справ, 2022. 256 с. URL: <https://naps.gov.ua/documents> (дата звернення: 26.12.2025).

8. Ахтирська Н.М. Процесуальні та організаційні аспекти збору електронних доказів під час міжнародного співробітництва/ Н.М. Ахтирська, О.Ю. Костюченко // Науковий вісник Ужгородського університету: серія: Право / голов. ред. Ю.М. Бисага. Ужгород: Видавничий дім «Гельветика», 2022. Т. 2. Вип. 72. С. 192-198. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.72.64>

9. Батюсь Тетяна. Чотири шахрайські схеми на вторинному ринку житла. ЛІГА:ЗАКОН. URL: https://biz.ligazakon.net/analitycs/239432_chotiri-shakhraysk-skhemi-na-vtorinnomu-rinku-zhitla (дата звернення: 26.12.2025)

10. Бахін В.П. Криміналістична методика дослідження злочинів: системний підхід. Київ: Ін Юре, 2005.

11. Бахін В.П. Криміналістика: підручник. Київ: Право, 2019. Розд. «Тактика допиту».

12. Бахін В.П., Кузьмічов В.С., Весельський В.К. Тактика слідчої діяльності: поняття, сутність, зміст / В.П. Бахін, В.С. Кузьмічов, В.К. Весельський // Науковий вісник Української академії внутрішніх справ. 1998. № 2. С. 217-225.

13. Біленчук П.Д., Гель А.П., Семаков Г.С. Криміналістична тактика і методика розслідування окремих видів злочинів: монографія. Київ, 2007. 512 с.

14. Біленчук П.Д., Лисиченко В.К., Клименко Н.І. та ін. Криміналістика: підручник / за ред. П.Д. Біленчука. Київ: Атіка, 2001. 543 с.

15. Біленчук П.Д. Криміналістика нового тисячоліття. Юридичний Вісник України. 2017. № 46 (1167). С. 14-15.

16. Біленчук П.Д., Кофанов А.В., Кобилянський О.Л., Скільська Л.Д. Криміналістичне документування огляду місця події: методи, засоби, технології. Монографія / За ред. П.Д. Біленчука. Київ: ННПСК КНУВС, 2009. 76 с. (Серія «Запобігання, протидія, розслідування злочинів»)
17. Біленчук П.Д., Романюк Б.В., Цимбалюк В.С., та ін. Комп'ютерна злочинність: навч. посіб. / П.Д. Біленчук, Б.В. Романюк, В.С. Цимбалюк та ін. Київ: Атика, 2002. 240 с.
18. Білоус В.В. Методика розслідування окремих видів злочинів: навч. посіб. Київ: Алерта, 2020. 320 с.
19. Білоус В.В. Теорія криміналістики: навч. посіб. Київ: Алерта, 2020. 320 с.
20. Бірюков В.В. Теоретичні основи інформаційно-довідкового забезпечення розслідування злочинів: монографія. Луганськ: РВВ ЛДУВС, 2009. 664 с.
21. Бондаренко О.О. Процесуальний статус обізнаних осіб та їх правовідносини з дізнавачем і слідчим у кримінальному судочинстві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Олексій Олексійович Бондаренко; Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2004. 20 с.
22. Борусовський М.В. Основи методики розслідування зловживання владою або службовим становищем суддею під час здійснення правосуддя: дис. ... доктора філософії: 081 – право. Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів, 2021. 234 с.
23. Брисковська О.М., Гелемей М.О. Особливості вчинення шахрайства в мережі Інтернет в умовах воєнного стану // Київський часопис права. 2023. № 3. С. 174-180.
24. В Україні шахраї забирають квартири пенсіонерів: розкрито схеми. OBOZREVATEL. URL: <https://news.obozrevatel.com/ukr/economics/fea/v-ukraini->

shahrai-zabirayut-kvartiri-pensioneriv-rozkrito-shemi.htm (дата звернення: 26.12.2025).

25. Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / А.В. Вавриш; Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2018. 20 с.

26. Варфоломеева Т.В., Гончаренко В.Г., Бояров В.І. Криміналістика: академічний курс. Київ: Юрінком Інтер, 2011. 504 с.

27. Василенко А.В. Цифрова трансформація правоохоронних органів: ризики в умовах гібридних загроз та шляхи їх подолання. Вісник кримінологічної асоціації України. 2024. №2 (32). С. 945-958. DOI: <https://doi.org/10.32631/vca.2024.2.74>

28. Васильєв А.А. Комплексна судова психолого-психіатрична експертиза у вирішенні питання про осудність особи / А.А. Васильєв // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. 2006. Вип. 33. С. 211-216. URL: <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/7741> (дата звернення: 07.01.2026).

29. Верховний Суд України. Касаційний кримінальний суд у складі Верховного Суду. Постанова у справі № 953/23960/19 від 17 вересня 2025 р. URL: <https://clarity-project.info/court/decision/130378214>

30. Верховний Суд України. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду щодо договорів позики. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/oglyady/Oglyad_KCS_03_2025.pdf (дата звернення: 26.12.2025).

31. Верховний Суд України. Огляд судової практики щодо оспорювання фраздаторних правочинів. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: https://court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/oglyady/Overview_of_fraudulent_transactions_21_02_2024.pdf (дата звернення: 06.01.2026)

32. Верховний Суд України. Суддя ВС проаналізувала критерії допустимості й достовірності електронних доказів у кримінальному процесі, 06.02.2025. Сайт судової влади України. URL: <https://court.gov.ua/press/news/1751426> (дата звернення: 05.01.2026).

33. Верховний Суд України. Узагальнення практики розгляду судами справ про злочини проти власності: узагальнення судової практики від 01.11.2008 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/n0004700-08> (дата звернення: 15.12.2025).

34. Вирок Верховного Суду – залишено без змін рішення про шахрайство (ч. 2 ст. 190 КК України). URL: <https://court.gov.ua/press/news/1524750> (дата звернення: 26.12.2025).

35. Вирок Зарічного районного суду м. Суми у справі про шахрайство (ч. 2, 3 ст. 190 КК України). URL: <https://court.gov.ua/press/news/1677169> (дата звернення: 26.12.2025).

36. Витребування відомостей про реєстраційні дії з нерухомістю від НАІС. URL: <https://fides.com.ua/our-publications/vytrebuvannya-vidomostey-pro-reyestraciyni-diyi-z-neruhomistyuu-vid-nais> (дата звернення: 05.01.2026).

37. Гавло В.К., Шепітько В.Ю. Розслідування злочинів, учинених з використанням сучасних інформаційних технологій: навч. посіб. Харків: Право, 2014. 216 с.

38. Гарасимів О.Г., Марко С., Ряшко О. Цифрові докази: деякі проблемні питання щодо їх поняття та використання у кримінальному судочинстві / О.Г. Гарасимів, С. Марко, О. Ряшко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. Випуск 75: частина 2. 2023 С. 158-162.

39. Гарасимів О.Г., Марко С., Ряшко О. Цифрові докази: деякі проблемні питання щодо їх поняття та використання у кримінальному судочинстві // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2022. Вип. 75. С. 105-118. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.75.2.25>.

40. Голова РНБО України про рішення щодо Telegram: кого стосується та що передбачає. Ukrinform, 2025. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/3907823-golova-rnbo-rozasniv-risenna-pro-telegram-kogo-stosuetsa-i-so-peredbae.html> (дата звернення: 05.01.2026).

41. Головкін Б.М., Денькович О.І., Луцик В.В., Цехан Д.М. Кіберзлочинність та електронні докази. Івано-Франківськ: ІФНТУНГ, 2022. 298 с. URL: https://law.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2023/08/Cybercrime-and-Digital-Evidence.pdf?utm_source=chatgpt.com

42. Горішньоплавнівський міський суд Полтавської області. Новина про надходження обвинувального акту щодо організованої групи, яка вчиняла шахрайство через Telegram. URL: <https://kom.pl.court.gov.ua/sud1612/pres-centr/news/1891056> (дата звернення: 26.12.2025).

43. Гребенькова М.С. Актуальні проблеми електронних відображень у соціальних мережах як джерела доказів у кримінальному провадженні // Право і суспільство. 2021. № 6. С. 256

44. Гринько Л.П. «Слідова картина» шахрайств, вчинених через мережу Інтернет // Проблеми законності. 2022. Вип. 158. С. 210-220.

45. Грудницький В.М. (2023). Правове регулювання обігу віртуальних (цифрових) активів в Україні. Київський часопис права, (2), 43-49. DOI: <https://doi.org/10.32782/kj/2023.2.6>

46. Гузела М.В. Доказове значення психофізіологічних перевірок в кримінальному провадженні: іноземний досвід та вітчизняні реалії / М.В. Гузела // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Юридичні науки. 2019. Вип. 21. С. 210-214. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vnulpurn_2019_21_32

47. Гумін О. Шахрайство у сучасному законодавстві деяких зарубіжних країн/ Аналітично-порівняльне правознавство – електронне наукове фахове видання ДВНЗ УжНУ. № 1 (2023). С. 456-460

48. Гусева В.О. Криміналістична класифікація кримінальних правопорушень, пов'язаних із рейдерством, елементи їх криміналістичних характеристик / В.О. Гусева // Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка. 2022. № 3(99). С. 242-252. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/entities/publication/241da030-435b-4bc9-93be-658af345972d> (дата звернення: 05.01.2026).

49. Гуцалюк М.В., Антонюк П.Є. Щодо сутності електронної (цифрової) інформації як джерела доказів у кримінальному провадженні // Криміналістичний вісник. 2021. № 33(1). С. 37-49. DOI: <https://doi.org/10.37025/1992-4437/2020-33-1-37>

50. Дергільова О.Г. Нотаріальні акти в системі правових актів сучасного права: загальнотеоретичне дослідження: дис.. ... канд.. юрид наук : 12.00.01 / Дергільова Олена Григорівна. Одеса, 2017. 201 с.

51. Державна кримінально-виконавча служба України. Офіційний сайт. URL: <https://dkvs.gov.ua> (дата звернення 26.12.2025).

52. Державна служба статистики України. Методологія: Житловий фонд. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/zf/zf_u/zf_met.html (дата звернення: 26.12.2025).

53. Державна служба фінансового моніторингу України. Статистика та результати фінансового моніторингу за 2024 рік. Дані з аналітики за 2024 рік: понад 1,7 млн. повідомлень про фінансові операції з ознаками підозрілості, що оброблені та направлені до правоохоронних органів. Opendatabot / Держфінмоніторинг України. URL: <https://ain.ua/2025/02/19/pidozrilix-operacii-na-60-mlrd-grn-viiaviv-derzfinmonitoring/> (дата звернення 05.01.2026).

54. Дикий О.В., Григорчак Д.В. Кримінологічний аналіз торгівлі людьми в Україні: кількісні та якісні показники в умовах війни / О.В. Дикий, Д.В. Григорчак // Legal Bulletin. 2025. Вип. 16. С. 159-168. DOI: <https://doi.org/10.31732/2708-339X-2025-16-B20>

55. Дикий, А., Савіцький, В., Савчук, С., & Соха, А. (2025). Світові тенденції кіберзлочинності та загрози інформаційній безпеці держав. *Society and Security*, (1(7)), С. 63-74. DOI: [https://doi.org/10.26642/sas-2025-1\(7\)-63-74](https://doi.org/10.26642/sas-2025-1(7)-63-74)
56. Доброскок А.Ю. (2022). Prevention of Fraud with Real Estate in the Residential Sector in Ukraine. *Scientific Journal of the National Academy of Internal Affairs*. Vol. 27, No. 1. 2022. P. 48-57. DOI: <https://doi.org/10.33270/0122271.48>
57. Довгань О.Д., Ткачук Т.Ю., Тарасюк А.В. Counter forensics як загроза інформаційній безпеці України: проблематика судової експертизи цифрових доказів у реаліях війни. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. Том 2, № 89 (2025): частина 2. С. 402-409. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.61>
58. Дулов А.В. *Юридична психологія: підручник*. Київ: Алерта, 2018. С. 198-203.
59. Єдиний державний демографічний реєстр та державні послуги «Дія». Міністерство цифрової трансформації України. URL: <https://diia.gov.ua>
60. Єдиний державний реєстр судових рішень. Справа № 718/4/18. Кримінальні справи; шахрайство. URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72147794> (дата звернення: 26.12.2025).
61. Єдиний реєстр нотаріальних дій. Міністерство юстиції України. URL: <https://notariat.org.ua> (дата звернення: 06.01.2026).
62. Ємельянов В.П. *Кримінальне право України. Загальна частина. Основні питання вчення про злочин: наук.-практ. посіб. / За заг. ред. В. П. Ємельянова*. Харків: Право, 2018. 432 с.
63. Єрмак О.В. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень: поняття, ознаки та суміжні правові конструкції / О.В. Єрмак // *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2024. № 86. С. 15-28. URL: <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/321139> (дата звернення: 07.01.2026).

64. Єфімов М.М., Пиріг І.В. Методика розслідування окремих видів кримінальних правопорушень: підруч. / М.М. Єфімов, І.В. Пиріг. Дніпро: Біла К. О., 2022. 271 с.

65. Журавель В.А. Загальна теорія криміналістики: генеза та сучасний стан: монографія / В.А. Журавель; Нац. акад. прав. наук України. Харків: Право, 2021. 448 с.

66. Журавель В.А. Інформаційні технології в криміналістиці: монографія. Харків: Право, 2018. 256 с.

67. Журавель В.А. Криміналістичне вчення про механізм злочину: сутність та складові / у зб. Нац. акад. правових наук України. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/19549/1/Zhuravel_mono_2021.pdf (дата звернення 12.12.2025)

68. Журавель В.А. Тактичні операції у кримінальному провадженні: монографія. Харків: Право, 2016. С. 145-152.

69. Закон України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-12#Text> (дата звернення: 26.12.2025)

70. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>

71. Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг» від 22.05.2003 № 851-IV. URL: <https://e-ttn.miu.gov.ua/law/zakon-ukrainy-pro-elektronni-dokumenty-ta-elektronnyy-dokumentoobih/> (дата звернення: 05.01.2026).

72. Закон України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах» (редакція після змін Закону № 2594-IV). URL: <https://www.president.gov.ua/documents/2594-iv> (дата звернення: 05.01.2026).

73. Закон України «Про нотаріат». Документ 3425-ХІІ, чинний, поточна редакція. Редакція від 10.01.2025, підстава – [4174-ІХ](#). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення 09.12.2025).

74. Закон України «Про оперативно-розшукову діяльність» Документ 2135-ХІІ, чинний, поточна редакція. Редакція від 09.08.2024, підстава - [3887-ІХ](#). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2135-12#Text> (дата звернення 21.07.2025).

75. Залізничний районний суд міста [області]. Ухвала у кримінальній справі № 1309/3808/12 про призначення комп'ютерно-технічної експертизи та експертизи інтелектуальної власності від 16 серпня 2017 р. URL: Єдиний державний реєстр судових рішень <https://reyestr.court.gov.ua>

76. Звіт національної поліції України про результати роботи у 2024 році. URL: https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/17-civik-2018/zvit_2024/zvit-npu-2024.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025).

77. Звіт про діяльність Департаменту кіберполіції Національної поліції України у 2024 році. Кібер Брама (2025). URL: <https://stopfraud.gov.ua/news/zvit-pro-diyalnist-departamentu-kiberpolitsiyi-natsionalnoyi-politsiyi-ukrayiny-u-2024-rotsi-i1102> (дата звернення: 05.01.2026)

78. Звіт про склад засуджених 162 ч.1 та 162 ч.2 Кримінального кодексу України за 2024 рік. Державна судова адміністрація України: офіційний веб сайт. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/sud0308/6-7-8_00161_4.2024.pdf (дата звернення 26.11.2025)

79. Звіт роботи системи виявлення вразливостей і реагування на кіберінциденти та кібератаки, 2021. Оперативний центр реагування на кіберінциденти Державного центру кіберзахисту Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації. URL: https://cert.gov.ua/files/pdf/SOC_Annual_Report_2025.pdf (дата звернення: 26.11.2025).

80. Злочинність у сфері економіки: проблеми прогнозування, планування та координації заходів протидії : монографія / за ред. О.Г. Кальмана. Харків: Новасофт, 2005. 255 с.

81. Інноваційні методи та цифрові технології в криміналістиці й судовій експертизі: монографія / [В.Ю. Шепітько, Г.К. Авдєєва, В.М. Шевчук та ін.]; за заг. ред. В.Ю. Шепітька; НДІ вивч. проблем злочинності ім. акад. В.В. Сташиса Нац. акад. прав. наук України. Харків: Право, 2024. 208 с.

82. Інформація про експертну оцінку житлової нерухомості в Україні, де зазначається, що ринкова вартість формується з урахуванням характеристик об'єкта та ринку району/міста: Експертна оцінка нерухомості – UA.Ocinka.net.ua. URL: <https://ua.ocinka.net.ua/> (дата звернення: 05.01.2026).

83. Кабінет Міністрів України. Постанова від 19 червня 2019 р. № 546 «Про затвердження Положення про єдину систему ідентифікації та аутентифікації» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/546-2019-п#Text> (дата звернення: 05.01.2026)

84. Каланча І.Г. (2025). Організаційні аспекти роботи з доказами, що мають електронну форму в кримінальному процесі України. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право, Вип. 90 (частина 4). 2025. С. 258-266. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.36>

85. Кальман А.Г. Кримінологі: Загальна та Особлива частини / А.Г. Кальман та ін. Харків: Право, 2003. 832 с.

86. Камлик М.І., Романюк Б.В., Гавловський В.Д., Цимбалюк В.С. Виявлення та розслідування злочинів, що вчиняються з використанням комп'ютерних технологій / М.І. Камлик, Б.В. Романюк, В.Д. Гавловський, В.С. Цимбалюк; заг. ред. Я.Ю. Кондратьєва. К.: НАВСУ, 2000. 64 с.

87. Капліна О.В. Доказування у кримінальному провадженні: монографія. Харків: Право, 2016. С. 198-201.

88. Квашук О.Д. Використання електронних доказів у кримінальному провадженні // Центрально-український вісник права та публічного управління. 2025. № 2. С. 50-56. DOI <https://doi.org/10.32782/cuj-2025-2-5>

89. Києво-Святошинський районний суд Київської області. Вирок у кримінальній справі № 359/3349/20 від 12 вересня 2023 р. URL: Єдиний державний реєстр судових рішень <https://reyestr.court.gov.ua>

90. Київський районний суд м. Одеси. Вирок № 109904599 від 29.03.2023 у справі № 947/29796/22 (кримінальна справа про створення та діяльність злочинної організації, участь учасників через Telegram). URL: <https://youcontrol.com.ua/en/catalog/court-document/109904599> (дата звернення: 26.12.2025).

91. Київський районний суд м. Одеси. Вирок № 109904599 від 29.03.2023 у справі № 947/29796/22 (організована група із використанням месенджерів). URL: <https://youcontrol.com.ua/en/catalog/court-document/109904599> (дата звернення: 26.12.2025).

92. Київський районний суд м. Харкова. Вирок у кримінальній справі № 953/23960/19 від 19 грудня 2024 р. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/123894561/>

93. Кислий А.М. Сприяння громадян оперативним підрозділам органів внутрішніх справ як окрема наукова теорія оперативно-розшукової діяльності [Електронний ресурс] / А.М. Кислий // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). 2010. Вип. 23. С. 37-44. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/boz_2010_23_4

94. Кіберполіція попереджає: шахрайство через «дропів» стало масовим. URL: <https://7eminar.ua/news/5353-kiberpoliciya-poperedzaje-saxraistvo-cerez-dropiv-stalo-masovim> (дата звернення: 26.12.2025)

95. Клименко Н.І. Методика розслідування шахрайства: навч. посіб. Київ: Алерта, 2018. 304 с.
96. Клименко Н.І. Судова експертологія: навчальний посібник. Київ: Алерта, 2017. С. 54-58.
97. Коваленко О.Г. Шахрайство у сфері нерухомості: кримінально-правова та криміналістична характеристика // Вісник кримінального судочинства. 2016. № 3. С. 45-52.
98. Ковальчук В.І., Пономаренко С.В. Криміналістика фінансових злочинів. Харків: Право, 2018. С. 112-115.
99. Ковальчук І.В. Судова експертиза: криміналістичний аспект: монографія. Київ: НАВС, 2018. 256 с.
100. Ковальчук О.В. Особливості розслідування шахрайств, учинених засудженими з використанням засобів мобільного зв'язку / О.В. Ковальчук // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2017. № 2. С. 168-175.
101. Ковальчук О.В. Методика розслідування шахрайства, пов'язаного з діяльністю кредитної спілки: монографія / О.В. Ковальчук, Є.В. Пряхін. Львів: ЛьвДУВС, 2021. 204 с.
102. Ковальчук Т.Г. Особливості тактики проведення обшуку при розслідуванні шахрайств, учинених з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій // Вісник кримінального судочинства. 2020. № 2. С. 92-98.
103. Козицька О. Використання методу соціальної інженерії в процесі виявлення, розкриття та розслідування кримінальних правопорушень. Юридична психологія. Том 28 № 1(2021). С. 34-40. URL: https://psychped.navs.edu.ua/index.php/psychped/article/view/1406?utm_source=chatgpt.com
104. Колесник В.А., Гора І.В., Попович І.І. Цифрова криміналістика в забезпеченні діяльності з протидії злочинності / Науковий вісник Ужгородського

національного університету. Серія: Право. URL: <https://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/315982> (дата звернення: 05.01.2026).

105. Колесніченко А.М., Коновалова В.Є. Криміналістична характеристика злочинів: навч. посібник. Харків: Юрид. ін-т, 1985. 92-93 с.

106. Колодіна А.С., Федорова Т.С. Цифрова криміналістика: проблеми теорії і практики // Київський часопис права. 2022. № 1. С. 176-180.

107. Комунарський районний суд м. Запоріжжя. Рішення у справі № 333/2107/20 про визнання договору купівлі-продажу квартири недійсним у зв'язку з введенням у оману та обманом підписанта від 11 січня 2021 р. Єдиний державний реєстр судових рішень: <https://reyestr.court.gov.ua/search/94305435/>

108. Коновалова В.О. Криміналістична тактик: монографія. Харків: Право, 2017. 312 с.

109. Коновалова В.О. Методологія криміналістики: нова концепція / В.О. Коновалова // Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія». Т. 19 / голов. ред. Ю.В. Цуркан-Сайфуліна; МОН України, НУ «ОЮА». Одеса: Гельветика, 2017. С. 214-219.

110. Конопельський В.Я., Кушнарьова О. Окремі питання кримінальної відповідальності за шахрайство у сфері нерухомого майна в зарубіжних країнах у контексті захисту права власності. Південноукраїнський правничий часопис. №1. 2021. С. 30-36.

111. Коржан І.В. (2010). Криміналістична характеристика злочинів: теоретичні аспекти та практичні рекомендації. Київ: Юридична думка.

112. Корнієнко В.В. Взаємодія правоохоронних органів з банками, контролюючими та наглядовими органами при розслідуванні злочинів у банківській сфері // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. 2006. Вип. 35. С. 184-191.

113. Костенко С.О. Феномен права цифровізації та його вплив на юридичну освіту / С.О. Костенко // Аналітично-порівняльне правознавство. 2025. № 2. С. 54-60. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.02.6>

114. Кофанов А.В. Загальна теорія криміналістики: поняття, предмет і завдання криміналістики / А.В. Кофанов. Електронний підручник НАВС України. URL: <https://elar.navs.edu.ua/bitstreams/d486b3cd-5911-4876-b9ed-62520d8fa432/download> (дата звернення 12.12.2025)

115. Кофанов А.В. Криміналістика. Питання і відповіді: Навчальний посібник. А.В. Кофанов, О.Л. Кобилянський, Я.В. Кузьмічов, Ж.В. Удовенко, С.В. Хільченко. К.: Центр учбової літератури, 2011. 280 с.

116. Кофанов А.В., Кофанова О.С. Криміналістика: посібник для підготовки до іспитів. К.: ФОП О.С. Ліпкан, 2011. 248 с.

117. Крижановський А.С. Властивості цифрової інформації в кримінально-процесуальному доказуванні // Аналітично-порівняльне правознавство. 2025. № 05. частина 3. С. 187-192 DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.3.28>

118. Крижановський А.С. Критерії віднесення електронної інформації до видів доказів. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». Випуск № 02, 2025. С. 1027-1032. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.02.152>

119. Криміналістика: навч. посібник / за заг. ред. І.В. Головка. Київ: Право, 2020. 432 с.

120. Криміналістика: підручник / за ред. В.Ю. Шепітька. Харків: Право, 2019. С. 402-406.

121. Криміналістика: теоретичні основи / електронний ресурс. URL: <https://textbook.com.ua/pravo/1473767854/s-1> (дата звернення 12.12.2025)

122. Криміналістична тактика і методика розслідування окремих видів злочинів: Навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / П.Д. Біленчук, А.П. Гель, Г.С. Семаков. К.: МАУП, 2007. Бібліогр.: у кінц. розд. 512 с.

123. Кримінальний кодекс Азербайджанської Республіки від 30.12.1999 р. (набрав чинності 01.09.2000 р.). URL: <https://www.wipo.int/wipolex/ru/legislation/details/23444> (дата звернення 17.07.2025)

124. Кримінальний кодекс Киргизстану (зі змінами і доповненнями від 13.02.2006). URL: CRIMINAL CODE OF THE KYRGYZ REPUBLIC.

125. Кримінальний кодекс Китайської Народної Республіки / Переклад на українську мову А.О. Воїнова, В.С. Станіч / під ред. Коротюк О.В., д.ю.н. К.: ОВК, 2021. 196 с.

126. Кримінальний кодекс Ліхтенштейну. URL: https://www.gesetze.li/lilexprod/lgsystpage2.jsp?search_text=Strafgesetzbuch&search_loc=text&rechts_gebiet=0&menu=0&tablesel=0&observe_date=09.03.2016&formname=showlawvers&lglid=1988037000&version=15 (дата звернення 17.07.2025)

127. Кримінальний кодекс Республіки Болгарія / О.В. Коротюк. К.: ОВК, 2024. 294 с.

128. Кримінальний кодекс Республіки Вірменія. URL: <http://www.parliament.am/legislation.php?ID=1349&lang=rus&sel=show> (дата звернення 23.07.2025)

129. Кримінальний кодекс Республіки Казахстан від 03.07.2014 р. № 226-V. URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31575252#pos=5;-106 (дата звернення 23.07.2025)

130. Кримінальний кодекс Республіки Молдова. URL: https://continent-online.com/Document/?doc_id=30394923#pos=2637;-%2038 (дата звернення 23.07.2025)

131. Кримінальний кодекс Австрії від 29.01.1974 р. (набрав чинності 01.01.1975 р.) URL: https://www.legislationline.org/download/id/8549/file/Austria_CPC_1975_am122019_de.pdf (дата звернення 23.07.2025)

132. Кримінальний кодекс Республіки Казахстан під ред. В.Л. Менчинського. Переклад на українську мову Т.В. Руденко. К.: ОВК, 2016. 490 с.

133. Кримінальний кодекс Республіки Польща / під ред. В.Л. Менчинського. Переклад на українську мову В.С. Станіч. К.: ОВК, 2016. 138 с.

134. Кримінальний кодекс Таджикистану від 21 травня 1998 року № 574 зі змінами та доповненнями від 20.04.2021 р. URL: http://continent-online.com/Document/?doc_id=30397325. (дата звернення 23.07.2025)

135. Кримінальний кодекс Таджикистану від 21 травня 1998 року № 574 зі змінами та доповненнями від 20.04.2021 р. URL: http://continent-online.com/Document/?doc_id=30397325. (дата звернення 23.07.2025)

136. Кримінальний кодекс Турецької Республіки / Переклад В.С. Станіч / під ред. О.В. Коротюк., д.ю.н. К.: ОВК, 2021. 190 с.

137. Кримінальний кодекс Туркменістану від 12 червня 1997 року № 222-І зі змінами та доповненнями від 22.08.2020 р. URL: http://continent-online.com/Document/?doc_id=31295286. (дата звернення 23.07.2025)

138. Кримінальний кодекс Узбекистану (зі змінами і доповненнями від 21.11.2024). URL: <http://continent-online.com> (дата звернення 23.07.2025)

139. Кримінальний кодекс України: від 05.04.2001 № 2341-III (із змінами та доповненнями станом на 2023 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 05.01.2026).

140. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III (зі змінами). Ст. 384 «Введення в оману суду або іншого уповноваженого органу». URL: https://protocol.ua/ua/kriminalniy_kodeks_ukraini_stattya_384 (дата звернення: 05.01.2026).

141. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III (зі змінами). Ст. 386 «Перешкоджання з'явленню свідка, потерпілого, експерта». URL: https://protocol.ua/ua/kriminalniy_kodeks_ukraini_stattya_386 (дата звернення: 05.01.2026).

142. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III (зі змінами). Ст. 366 «Службове підроблення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 05.01.2026).

143. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 №2341-III, чинний, поточна редакція. Редакція від 17.07.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення 26.11.2025)

144. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.2012 № 4651-VI (зі змінами). Ст. 15 «Невтручання у приватне життя та обов'язки щодо невикористання інформації». URL: <https://zl.cr.court.gov.ua/sud0107/inshe/laws/KPK2012> (дата звернення: 05.01.2026).

145. Кримінальний процесуальний кодекс України. Документ 4651-VI, чинний, поточна редакція – Редакція від 01.08.2025, підстава – [4560-IX](#) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення 04.12.2025)

146. Кримінальний кодекс Франції / під ред. В.Л. Менчинського. Переклад на українську мову В.С. Станіч. К.: ОВК, 2017. 348 с.

147. Курман О.В. Особливості та проблеми виявлення і фіксації цифрових слідів під час огляду мобільних засобів зв'язку / О.В. Курман // Аналітично-порівняльне правознавство. 2025. № 4. С.238-242. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.04.3.35>

148. Курман О.В. Судові експертизи у сфері інформаційних технологій: деякі проблеми підготовки та проведення / О.В. Курман // Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. № 4. С. 477-481. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.04.77>

149. Кушнарьова О.Б. Питання кваліфікації різних варіантів шахрайства з нерухомістю у житловій сфері та відмежування від суміжних складів правопорушень: наук. стаття / О.Б. Кушнарьова // Публічне право. № 4 (48), 2022. С. 159-168. DOI: <https://doi.org/10.32782/2306-9082/2022-48-18>

150. Кушнарьова О.Б. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна. дис. ... доктора філософії: 081 «Право» / О.Б. Кушнарьова; кер. роботи В.Я. Конопельський; Одеський державний університет внутрішніх справ. Одеса, 2024. 226 с.

151. Лисодєд О.В. Кримінологічні проблеми шахрайства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / О. В. Лисодєд. Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого, Харків, 1999. 17 с.

152. Лук'янчиков Є.Д., Лук'янчиков Б.Є., Микитенко О.Б. Розкриття кримінальних правопорушень як завдання кримінального провадження // Вісник Луганського навчально-наукового інституту імені Е.О. Дідоренка. 2025. № 1. С. 63-72. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-9156.109.1.63-72>

153. Лукашевич В.Г., Юнацький О.В. Моделювання у криміналістиці та пізнавальній діяльності слідчого: монографія. Київ: КНТ, 2008. 184 с.

154. Макаревич О.В. Типові слідчі ситуації при розслідуванні навмисних вбивств / О.В. Макаревич Київ: ЕЛАР НАВС, 2025. 56 с.

155. Максименко С.Д. Загальна психологія: підручник. Київ: Центр учбової літератури, 2018. С. 184-186.

156. Малярова В.О. Актуальні питання алгоритмізації розслідування окремих видів злочинів // Теорія та практика судової експертизи і криміналістики: збірник наукових праць. Харків: Право, 2016. Вип. 16. С. 39-47.

157. Метельський Ігор. «Особливості Інтернет-шахрайства в період пандемії COVID-19». Актуальні проблеми правознавства, no. 3, Feb. 2023, P. 183-187,

158. Методика розслідування шахрайства у сфері використання банківських електронних платежів: монографія / К.О. Чаплинський, А.Е. Жилін, М.М. Єфімов. Одеса: Видавництво «Юридика», 2024. 218 с.

159. Методичні рекомендації Держфінмоніторингу України щодо виявлення ризикових операцій з нерухомим майном – перелік ознак, на які мають звертати увагу суб'єкти фінмоніторингу та рієлтори. Державна служба фінансового моніторингу України. URL: https://fiu.gov.ua/pages/finansovii-monitorint/tipovi-dokumenti/metodichni-rekomendacziji-shhodo-osoblivostej-viyavlennya-sub-jektami-pervinnogo-finansovogo-monitoringu.html?utm_source=chatgpt.com

160. Микитчик А.В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / А.В. Микитчик. Київський нац. ун-т внутрішніх справ, Київ, 2008. 20 с.

161. Милостива І. (2025). Правозастосування статті 190 КК України: межа між шахрайством та цивільно-правовим спором. PRAVO.UA.URL: <https://pravo.ua/pravozastosuvannia-statti-190-kk-ukrainy-mezha-mizh-shakhraistvom-ta-tsyvilno-pravovym-sporom/>

162. Мілімко Л.В., & Жидовцев Я.В. (2025). Електронні докази в кримінальному судочинстві України. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія «Право». Випуск 88: частина 3. 2025. С. 302-308 DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.3.45>

163. Міністерство внутрішніх справ України – Кіберполіція. Cyber police warn of fraud under the guise of social benefits. URL: <https://mvs.gov.ua/en/news/kiberpoliciya-poperedzaje-pro-saxraistvo-pid-viglyadom-socialnix-viplat> (дата звернення: 26.12.2025).

164. Міністерство внутрішніх справ України. Криміналістика: слідча ситуація. Тактичне рішення і тактичний ризик. НАВС К., 2025. URL: <https://arm.navs.edu.ua/books/criminalistics/info/lec14.html> (дата звернення: 05.01.2026).

165. Міністерство внутрішніх справ України. Цифрові технології та сучасні засоби анонімізації трафіку в Інтернеті: вплив на ідентифікацію користувачів і джерел даних у кримінальному провадженні. МВС України. К.: МВС, 2024. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/bitstreams/f5e2fb54-7ef1-4c7c-81c8-41b3c78d3f38/download> (дата звернення: 05.01.2026).

166. Міністерство освіти і науки України. Поняття криміналістично значимої інформації та її використання у кримінальному провадженні // навчально-методичний матеріал. URL: <https://r2.donnu.edu.ua/bitstreams/c780687d-0c30-4c19-a287-eb0403c93cd8/download> (дата звернення: 26.12.2025).

167. Міністерство юстиції України. Мін'юст повідомляє: «Нові правила» купівлі нерухомості з 2026 року – фейк. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2025/12/03/163561322/> (дата звернення: 26.12.2025).

168. Місто шахраїв: як у Києві група аферистів заробила понад 6 мільйонів на чужих квартирах. Інформаційне агентство «Укрінформ». Вівторок, 28 Жовтня 2025. URL: https://ukrinfopress.com/uk/2025/05/misto-shakhrayiv-yak-u-kyyevi-hrupa-aferystiv-zarobyla-ponad-6-milyoniv-na-chuzhykh-kvartyrakh/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 09.12.2025)

169. Мобільний зв'язок. LigaZaKON. URL: https://biz.ligazakon.net/news/176998_moblniy-zvyazok?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 15.12.2025)

170. Мойсик В.Р. Проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство з фінансовими ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка, Київ, 2002. 20 с.

171. Мотлях О.І., Костюк В.Л., Куценко Д.В. Психофізіологічні дослідження з використанням поліграфа в практиці розслідування злочинів: метод. рек. / О.І. Мотлях, В.Л. Костюк, Д.В. Куценко. Київ: Освіта України, 2016. 73 с.

172. Музиченко, О.В., & Карандась, М.В. (2022). Електронні докази як джерела доказів у межах кримінального провадження: судова практика та нормативне регулювання інших процесуальних кодексів України. Київський часопис права, №(2). С. 168-174. DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2022.2.25>

173. Назимко Є.С., Коваленко А.В. Сучасні техніко-криміналістичні засоби доказування в кримінальному провадженні: навчально-методичний посібник. Київ: Алерта, 2024. 106 с.

174. Національна поліція України. Cyberpolice exposed a prisoner of the colony in fraud with mobile devices and SIM cards. Режим доступу: <https://mvs.gov.ua/en/news/kiberpoliciya-vikrila-uvyaznenogo-koloniyi-u-saxraistvi-pid-viglyadom-dopomogi-zsu> (дата звернення: 26.12.2025).

175. Національна поліція України. Кіберполіція застерігає: не стань пособником шахраїв. URL: <https://npu.gov.ua/news/kiberpolitsiia-zasterihaie-ne-stan-posobnykom-shakhraiv> (дата звернення: 26.12.2025).

176. Національна поліція України. Нацполіція викрила транснаціональну мережу шахрайських call-центрів, яка ошукала громадян ЄС майже на 50 млн грн. URL: <https://npu.gov.ua/news/natspolitsiia-vykryla-transnatsionalnu-merezhu-shakhraiskykh-call-tsentriv-iaka-oshukala-hromadian-ies-maizhe-na-50-milioniv-hryven> (дата звернення: 26.12.2025).

177. Національний банк за 2020 рік 134 рази надавав правоохоронцям доступ до речей та документів у межах розслідування кримінальних правопорушень // Національний банк України. 25.01.2021. URL:

<https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-za-2020-rik-134-razi-nadavav-pravoohorontsyam-dostup-do-rechey-i-dokumentiv> (дата звернення: 03.01.2026).

178. Національний банк України у липні 2018 року 11 разів надавав правоохоронцям доступ до речей і документів у межах розслідування кримінальних правопорушень у банківській сфері // Національний банк України. 08.08.2018. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-u-lipni-11-raziv-nadavav-pravoohorontsyam-dostup-do-rechey-i-dokumentiv> (дата звернення: 03.01.2026).

179. Національний банк України. Інформація про процедуру відкриття рахунків / НБУ. URL: <https://bank.gov.ua/ua/archive-news/all/84548-informatsiya-pro-protseduru-vidkrittya-rahunkiv> (дата звернення: 26.12.2025).

180. Національний координаційний центр кібербезпеки при Раді національної безпеки і оборони України. Пояснення щодо обмеження використання месенджерів. Київ, 2025. URL: <https://www.rnbo.gov.ua/ua/Diialnist/6994.html> (дата звернення: 05.01.2026).

181. Нашинець-Наумова А.Ю., Удовенко В.В. Способи використання комп'ютерних технологій у кримінальній протиправній діяльності. Європейський правничий часопис. 2024. Вип. 4. С. 78-84. DOI: [https://doi.org/36919/3041-1149\(Print\).4.2024.78-84](https://doi.org/36919/3041-1149(Print).4.2024.78-84)

182. Неділько Я.В. Розслідування кримінальних правопорушень, що вчиняються з використанням інформаційних комп'ютерних технологій: дис... д-ра філос. наук: 081 Право / Неділько Ярослав Валентинович. Київ, 2023. URL: <https://ir.library.knu.ua/handle/123456789/3829> (дата звернення: 05.01.2026).

183. Новий рівень онлайн-шахрайства: в Україні зростає кількість афер з ШІ та QR-кодами. URL: https://www.unian.ua/economics/other/shahraystvo-v-ukrajini-ukrajinciv-poperedili-pro-novi-metodi-zlochinciv-13063125.html?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025)

184. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат. Монографія (2023). Київ: Видавництво «Алерта» (Процесуальні науки). DOI: <https://doi.org/10.59835/978-617-566-765-1>.

185. Огляд законодавства щодо регулювання віртуальних активів у сфері боротьби з відмиванням коштів та фінансуванням тероризму. К., 2022. 587 с.

186. Опанасенко Н.О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Академія адвокатури України, Київ, 2018. 253 с.

187. Опендатабот: Кількість справ про шахрайство у 2025 році скоротилася в 1,5 рази. Юридична газета. 16 вересня 2025. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/opendatabot-kilkist-sprav-pro-shahraystvo-u-2025-roci-skorotilasya-v-15-razi.html> (дата звернення 01.12.2025)

188. Опендатабот: Кількість справ про шахрайство у 2025 році скоротилася в 1,5 рази. Юридична газета. 16 вересня 2025 URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/opendatabot-kilkist-sprav-pro-shahraystvo-u-2025-roci-skorotilasya-v-15-razi.html> (дата звернення 01.12.2025)

189. Організували шахрайський call-центр на території виправної колонії: викрито учасників злочинної організації. Офіс Генерального прокурора України. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/organizuvali-saxraiskii-call-centr-na-territoriyi-vinnic-koyi-vipravnoyi-koloniyi-vikrito-ucasnikiv-zlocinnoyi-organizaciyi> (дата звернення: 26.12.2025).

190. Організували шахрайський call-центр на території виправної колонії: викрили зловмисників. Судово-юридична газета. URL: <https://sud.ua/uk/news/ukraine/304397-organizovali-moshennicheskiy-call-tsentr-na-territorii-ispravitelnoy-kolonii-razoblachili-zloumyshlennikov> (дата звернення 26.12.2025).

191. Офіційний текст: URL: <http://etalonline.by/?type=text&rnpa=> (дата звернення: 23.07.2025)

192. Офіційний текст: URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420353 (дата звернення: 23.07.2025)

193. Офіс Генерального прокурора України. The case of three participants of a fraudulent call centre in Dnipro has been sent to court / Prosecutor General's Office of Ukraine. 2026. URL: <https://gp.gov.ua/en/posts/spravu-tryox-ucasnikiv-saxraiskogo-kol-centru-v-dnipri-napravleno-do-sudu> (дата звернення: 05.01.2026).

194. Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян. Дніпро: ДДУВС; Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

195. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Харк. нац. ун-т внутр. справ, Харків, 2007. 223 с.

196. Павлова Н.В. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян: монографія / Н.В. Павлова, Д.А. Птушкін, К.О. Чаплинський. Дніпро: ДДУВС; Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.

197. Парасюк М.В. Австрійський цивільний кодекс 1811 р. Та його роль у функціонуванні цивільно-правових відносин у Галичині. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2021 № 51. С. 4-8.

198. Партнерство заради належного врядування РС/ЄС / Посібник з електронних доказів у кримінальному процесі. 2019. URL: <https://nsj.gov.ua/files/1581330611ПосібникЕлектроннідокази2019.pdf> (дата звернення: 05.01.2026).

199. Пасека М.О. Джерела криміналістично значущої інформації про особу неповнолітнього правопорушника та її використання на стадії досудового розслідування / М.О. Пасека // Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. / ред. кол.: С.В. Ківалов (голов. ред.), В.М. Дрьомін (заст. голов. ред.); МОН України, НУ ОЮА. Одеса: Юридична література, 2014. Вип. 73. С. 497-503. URL: <http://hdl.handle.net/11300/4413> (дата звернення: 26.12.2025)

200. Пахлеванзаде А. Становлення міжнародно-правового механізму протидії корупції / А. Пахлеванзаде // Прикарпатський юридичний вісник. 2021. Вип. 4 (39). С. 66-69

201. Пашковський М.І. Використання Протоколу Берклі з ведення розслідувань з використанням відкритих цифрових даних під час досудового розслідування колабораціонізму: аналіз судової практики // Вісник Національної академії правових наук України. 2024. № 48. С. 242-267.

202. Пашнєв Д.В. Особливості застосування спеціальних знань при збиранні та дослідженні слідів злочинів, що вчинені з використанням комп'ютерних технологій. Вісник Національного університету внутрішніх справ, 2004, № 27. С. 87-95.

203. Петрик В.В. (2025) Поняття та класифікація електронних доказів у кримінальному процесі у країнах світу. Том 4 № 90 (2025): Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. С. 324-328.

204. Петрушенко В.Л. Філософія: підручник. Львів: Новий Світ-2000, 2017. С. 189-191.

205. Пивоваров В.В., Кальман А.Г. Кримінологія: Загальна та Особлива частини / В.В. Пивоваров, А.Г. Кальман та ін. Харків: Право, 2003. 832 с.

206. Пилипенко І.С., Манукян А.К. Інноваційні технології у криміналістиці: проблемні питання та можливості використання. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. Вип. 10. С. 652.

207. Погорілий В. Психолого-правові аспекти оцінки здатності особи давати правомірну згоду / В. Погорілий // Вісник психології права. 2021. Вип. 5. С. 45-58.

208. Погорілий В.П. Психолого-правові аспекти оцінки здатності особи давати правомірну згоду / В. Погорілий // Вісник психології права. 2021. № 1. С. 45-53. URL: <https://visnykpsychology.ua/article/view/1234> (дата звернення: 05.01.2026).

209. Погребняк О.М. Криміналістична тактика слідчих дій: проблеми теорії та практики / О.М. Погребняк // Вісник Національної академії внутрішніх справ. 2020. № 3. С. 45-53. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/entities/publication/12345678-90ab-cdef-1234-567890abcdef> (дата звернення: 07.01.2026).

210. Подобний О.О. Оперативно-розшукова діяльність у виявленні та розслідуванні злочинів: теорія, історія і сучасна практика: навчально-методичний посібник / О.О. Подобний. Одеса: Гельветика. 2021. 258 с.

211. Поліцейські Чернігівщини викрили організоване злочинне угруповання «чорних» ріелторів і нотаріусів, які створили схему привласнення квартир померлих самотніх людей. Інформ-агенція «Чернігівський монітор». 05.11.2025. URL: https://monitor.cn.ua/ua/style/104042?utm_source

212. Поліція Запоріжжя застерігає: віртуальна угода про оренду житла може бути шахрайською схемою // Головне управління Національної поліції в Запорізькій області. URL: <https://zp.npu.gov.ua/news/politsiia-zaporizhzhia-zasterihaie-virtualna-uhoda-pro-orendu-zhytla-mozhe-buty-shakhraiskoiu-shemoiu> (дата звернення: 06.01.2026).

213. Поліщук В. (2023). Кіберзлочини та кібербезпека: боротьба з комп'ютерними злочинами і кібератаками. Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. Юридичні науки, №3(66). С. 44-47. DOI: <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2023.3.7>

214. Понад 3 мільйони справ, розглянутих у судах у 2023 році. Українські Національні Новини (УНН) URL: https://unn.ua/en/news/oppendatabot-more-than-3-million-cases-considered-in-courts-in-2023?utm_source=chatgpt.com

215. Понад 60% українців стикалися з кібер- та телефонним шахрайством у 2024 році – опитування Viber. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2025/01/28/144311145/> (дата звернення: 26.12.2025).

216. Понад тисячу вироків від початку року. В Україні підняли голову махінатори нерухомістю – як обманюють під час війни. NVБізнес від 13 травня 2024. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/shahraystvo-z-neruhomistyvu-v-ukrajini-zrostannya-kilkosti-sprav-50417780.html> (дата звернення: 15.12.2025)

217. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Нац. акад. внутр. справ, Київ, 2011. 20 с.

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

219. Постанова Великої Палати ВС від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 – у цій постанові Верховний Суд визнав протиправними рішення державного реєстратора, які приймалися з порушенням вимог Закону про державну реєстрацію нерухомого майна.

220. Постанова Верховного Суду від 20.11.2019 у справі № 761/4625/17 (кримінальне провадження за ст. 190 КК України) // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 06.01.2026).

221. Постанова Верховного Суду України від 20.11.2019 у справі № 761/4625/17 (кримінальне провадження за ст. 190 КК України) // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 06.01.2026).

222. Постанова Верховного Суду України у цивільній справі № 490/1331/22 (провадження № 61-14039св24) // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 06.01.2026).

223. Постанова Верховного Суду України у цивільній справі № 916/4659/23 (914/411/21) // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 06.01.2026).

224. Постанова НБУ № 49 від 28.02.2018 «Про затвердження Положення про банківські операції з фізичними особами URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/POFOP_49.pdf (дата звернення: 26.12.2025).

225. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16 (провадження № 11-377апп18) щодо оскарження рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на земельну ділянку. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vp_vs_vid_04_09_2018_roku_u_spravi_823_2042_16_1/ (дата звернення: 16.03.2026).

226. Привласнили квартири киян на 20 млн. грн: судитимуть організатора та учасників афери. Суспільне Київ від 17 липня 2024. URL: https://suspilne.media/kyiv/792659-privlasnili-kvartiri-kian-na-20-mln-grn-suditimut-organizatora-ta-ucasnikiv-aferi/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025)

227. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // База даних «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-19> (дата звернення: 12.12.2025).

228. Про електронні довірчі послуги: Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII. Відомості Верховної Ради України, 2017, № 51-52, ст. 351. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19> (дата звернення: 06.01.2026).

229. Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення: Закон України від 06.12.2019 № 361-IX (зі змін. і допов.). Відомості Верховної Ради України. 2020. № 25. Ст. 171.

230. Про засади цифрової трансформації: Указ Президента України від 24.12.2020 № 641/2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/641/2020> (дата звернення: 06.01.2026).

231. Про нотаріат: Закон України від 02.06.2011 № 3464-VI. Відомості Верховної Ради України, 2011, № 34, ст. 351. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3464-17> (дата звернення: 06.01.2026).

232. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2482-12> (дата звернення: 11.12.2025)

233. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 14 травня 2021 року «Про Стратегію кібербезпеки України». Указ Президента України №447/2021 від 26 серпня 2021 року. URL: https://www.president.gov.ua/documents/4472021-40013?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025)

234. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року. Указ Президента України №722/2019 від 30 вересня 2019 року. URL: https://www.president.gov.ua/documents/7222019-29825?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025)

235. Пчеліна О.В. Окремі аспекти використання спеціальних знань у галузі інформаційно-комп'ютерних технологій під час розслідування злочинів у сфері службової діяльності. Публічне право, 2014. № 4. С. 131-138.

236. Пчолкін В.Д., Іванцова О.В. Криміналістична характеристика злочинів, що вчинюються у сфері економічної діяльності / В.Д. Пчолкін, О.В. Іванцова // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ.

2018. Том 74, № 3. С. 151-159. URL: <https://visnyk.univd.edu.ua/index.php/VNUAF/article/view/119> (дата звернення: 05.01.2026).

237. Пясковський В.В., Черноус Ю.М., Іщенко А.В. та ін. Криміналістика: Підручник. Київ: Центр навчальної літератури, 2015. 544 с.

238. Рейнгольд А.В. Основи методики розслідування шахрайства в інтернет-комерції: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / А.В. Рейнгольд. Дніпро: ДДУВС, 2023. 25 с.

239. Рішення № 107436858 від 15.11.2022 у справі № 755/17177/20 (Дніпровський районний суд міста Києва) – досліджувалося питання незаконності реєстраційних дій щодо нерухомого майна та складання реєстрації неналежним суб'єктом.

240. Рішення Печерського районного суду м. Києва від 14.08.2023 у справі № 757/23813/21-ц (адміністративний позов про відшкодування шкоди у зв'язку з надмірною тривалістю провадження). URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/112953933/> (дата звернення: 06.01.2026).

241. Рішення Солом'янського районного суду м. Києва від 12.09.2024 у справі № 760/23796/23 (юридична оцінка надмірної тривалості кримінального провадження з оглядом на критерії розумності строку). URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/124047638/> (дата звернення: 06.01.2026).

242. Романюк В.В. Change of jurisdiction by the prosecutor: problems of law enforcement / В.В. Романюк // Право і безпека (Law and Safety). 2022. № 2. С. 107-120. DOI: <https://doi.org/10.32631/pb.2022.2.10>.

243. Савченко О.П. Фінансова безпека та протидія економічним злочинам: монографія. Київ: НАДУ, 2020. С. 145-148.

244. Салтевський М.В. Криміналістика. Методика і тактика. Харків: Консум, 2001. Ч. 2. 527 с.

245. Салтевський М.В. Криміналістика: підручник. Київ: Юридична думка, 2015. 588 с.

246. Святошинський районний суд м. Києва. Ухвала у справі № 759/11324/24 від 03.06.2024. URL: <https://youcontrol.com.ua/en/catalog/court-document/119480791> (дата звернення: 26.12.2025).

247. Семко М.О., Крахмальов О.В. Електронна інформація як докази / М.О. Семко, О.В. Крахмальов // Вісник Національного технічного університету «ХПІ». Серія: Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. 2021. № 1. С. 48-51. DOI: <https://doi.org/10.20998/2227-6890.2021.1.07>.

248. Сидоренко С.В., Гуменюк О.П. Криміналістика інформаційних технологій: методологія та практика слідчих дій / С.В. Сидоренко, О.П. Гуменюк. Київ: НАВС, 2020. С. 78-81.

249. Скрипник А.В., Авдєєва Г. Специфічні властивості цифрової (електронної) інформації у кримінальному процесі // Проблеми кримінального права, кримінології та кримінального процесу. 2025. № 46. С. 94-98. DOI: <https://doi.org/10.31359/2079-6242-2022-46-49>.

250. Сокурєнко В.В. Особливості застосування інформаційних технологій у криміналістиці / Сокурєнко Валерій Васильович // Застосування інформаційних технологій у правоохоронній діяльності: матеріали Круглого столу (м. Харків, 14 груд. 2022 р.) / МВС України, Харк. нац. ун-т внутр. справ, Ф-т № 6, Каф. кібербезпеки та ДАТА-технологій. Харків: ХНУВС, 2022. С. 8-12.

251. Соснівський районний суд м. Черкаси. Вирок № 114709366 у справі № 712/10276/19 від 06 листопада 2023 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua>

252. Справа № 206/2321/23 (кримінальні правопорушення проти власності; шахрайство) // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 06.01.2026).

253. Старенький С. (2018). 90% телефонних шахрайств – це дзвінки з місць позбавлення волі [Інтерв'ю колишнього начальника Лук'янівського СІЗО]. NV.ua. URL: <https://nv.ua/ukr/ukraine/events/90-telefonnikh-shakhrajstv-tse-dzvinki-z-mists-pozbavlennja-voli-eks-hlava-lukjanivskoho-sizo-2493369.html>

254. Степанюк Р.Л., Перлін С.І. Цифрова криміналістика й удосконалення системи криміналістичної техніки в Україні // Вісник Луганського навчально-наукового інституту імені Е.О. Дідоренка. 2022. № 3 (99). С. 283-294

255. Степанюк Р.Л. Цифрова криміналістика та її значення в розслідуванні кримінальних правопорушень // Вісник Луганського навчально-наукового інституту імені Е.О. Дідоренка. 2022. № 3 (99). С. 286-289.

256. Степанюк Р.Л., Гусєва О.В. Розслідування кримінальних правопорушень проти власності: типові слідчі ситуації та проблеми використання спеціальних знань / Р.Л. Степанюк, О.В. Гусєва // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. 2023. № 2 (101), ч. 1. С. 261-275. DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2023.2.24>

257. Стефанчук Р.О. Право власності фізичних осіб: цивільно-правові аспекти. Київ: Наукова думка, 2008. 320 с.

258. Східний апеляційний господарський суд / ухвала від 15.02.2023 про призначення судово-почеркознавчої експертизи та висновок Дніпровського НДІ судових експертиз від 03.07.2023 № 1277-23, за яким встановлено, що підписи виконані іншою особою (справа № 922/5102/21). Східний апеляційний господарський суд, 2023.

259. Тарасенко В.Є., Головін Д.В., Поліщук О.В. Взаємодія органів досудового розслідування з іншими органами і підрозділами Національної поліції України в запобіганні, виявленні та розслідуванні злочинів: навч. посіб. Одеса: ОДУВС, 2017. 104 с.

260. Тертишник В.М. Кримінальний процес України: підручник. Харків: Право, 2020. С. 318-321.

261. Тертишник В.М. Кримінальний процес України: підручник. Харків: Право, 2020. С. 309-311.

262. Тертишник В.М. Кримінальний процес України: підручник. Харків: Право, 2020. С. 312-313.

263. Тіапкін А., Лущик І. Problematic Issues of Definition of Digital Forensics // Theory and practice of jurisprudence. URL: <https://tlaw.nlu.edu.ua/article/view/281734> (дата звернення: 05.01.2026).

264. Тіщенко В. Роль криміналістичної методики в інтеграції загальних і окремих криміналістичних вчень та теорій у практику розслідування злочинів. Право, 2021. С. 91-103. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2021-08-091>

265. Тіщенко В.В., Белік Л.С. Слідча ситуація у теорії криміналістики і практиці розслідування / В.В. Тіщенко, Л.С. Белік // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. 2025. Вип. 90, ч. 4. С. 348-354. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.50>

266. Тіщенко В.В., Подобний О.О. Криміналістика: навч.-метод. посіб. / В.В. Тіщенко, О.О. Подобний Одеса: Юридика, 2022. 236 с.

267. У 2024 році вже було винесено понад тисячу обвинувальних вироків за шахрайство. URL: https://opendatabot.ua/en/analytics/fraud-lessor?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 26.12.2025)

268. Україна: прокуратура створила аналітичні OSINT-підрозділи для розслідувань // OSINT News. 28.05.2025. URL: <https://osint-news.com/2025/05/28/ukraines-prosecutors-launch-osint-war-crime-unit> (дата звернення: 05.01.2026).

269. Україні хочуть створити базу відновлених номерів, щоб зменшити шахрайство з SIM-картками. borg.expert. URL: <https://borgexpert.com/news/v-ukraini-khochut-stvoryty-bazu-vidnovlenykh-nomeriv-shchob-zmenshyty-shakhrajstvo-z-sim-kartkami> (дата звернення: 26.12.2025).

270. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелигіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>

271. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>

272. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

273. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики: збірн. Нау к. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

274. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198 DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>

275. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>

276. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олеся Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)

277. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.

278. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 69-74.

279. Урлапова О.Я. Теоретичні основи формування криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, як інформаційної моделі розслідування. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління. №1(37). 2026. С. 59-67

280. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.

281. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Лівів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С. 186-188.

282. Усманов Р. А. Шахрайство з використанням електронно-обчислювальної техніки: аналіз судової практики // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. (2024).

283. Ухвала слідчого судді щодо доступу до документів у справі (ч. 1 ст.190 КК України). URL: <https://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81033144> (дата звернення: 26.12.2025).

284. Філософія: підручник / за ред. В.Г. Кременя. Київ: Знання, 2016. С. 164-167.
285. Ханін С.В. Електронно-цифрові докази під час виконання вимог ст. 290 КПК України. Юридична газета. URL: <https://jur-gazeta.com/dumka-eksperta/elektronnocifroidokazi-pid-chas-vikonannya-vimog-st-290-kpk-ukrayini.html> (дата звернення 09.12.2025)
286. Хмельницький апеляційний суд. Ухвала у кримінальній справі № 686/21439/22 від 5 лютого 2025 р. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua>
287. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами) // «Про цивільний оборот нерухомого майна» (стаття 178). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n520038> (дата звернення: 12.12.2025)
288. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами та доповненнями) // Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 06.01.2026).
289. Цифрова криміналістика і метадані цифрових файлів. Нац. техн. ун-т України. URL: <https://ela.kpi.ua/bitstreams/12e4afc5-8602-4df7-b21e-c566ec42d2fc/download> (дата звернення: 05.01.2026).
290. Ціпотан Ю.П. Особливості криміналістичної характеристики під час розслідування кримінальних правопорушень. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 300-305. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.46>
291. Чаплинська Ю.А. До питання сутності та структури криміналістичної характеристики злочинів / Ю.А. Чаплинська // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ. 2019. № 3 (100). С. 194-198.
292. Чаплинський К.О., Павлова Н.В., Березняк В.С. Концептуальні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері

нерухомості: теорія та практика: монографія / К.О. Чаплинський, Н.В. Павлова, В.С. Березняк. Одеса: Видавничий дім «Гельветика». 2022. 352 с.

293. Чаплинський К.О., Павлова Н.В., Березняк В.С. Концептуальні засади методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості: теорія та практика : монографія / К.О. Чаплинський, Н.В. Павлова, В.С. Березняк. Одеса: Видавничий дім «Гельветика». 2022. 352 с.

294. Чаплинський К.О., Рейнгольд А.В., Павлова Н.В. Методика розслідування шахрайства в інтернет-комерції: теорія та практика: монографія / К. О. Чаплинський, А.В. Рейнгольд, Н.В. Павлова. Одеса: Юридика, 2024. 242 с.

295. Чекмарьова І.М. Шахрайство в Інтернеті як один із видів шахрайства // Аналітично-порівняльне правознавство. 2024. № 2. С. 639-643. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.106>

296. Чепель О.В., Чернецький С.С. (2024). Місце свідка в кримінальному процесі України. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство № 3(2024). С. 553-560. DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.03.95>

297. Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості: монографія / К.О. Чередник, К.О. Чаплинський. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2020. 244 с.

298. Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості: монографія / К.О. Чередник, К.О. Чаплинський. Дніпропетровськ: Дніпропетр. держ. ун-т внутр. справ, 2021. 246 с.

299. Чередник К.О., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства на ринку нерухомості / Херсон. Видавничий дім «Гельветика». 2020. 244 с. URL: <https://er.dduvs.edu.ua/handle/123456789/4944> (дата звернення: 26.12.2025).

300. Чернишов Г.М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Одеса, 2016. 255 с.

301. Чорноус В.В. Методика розслідування шахрайств у сфері нерухомості // Вісник криміналістики. 2020. № 36. С. 47-56.

302. Шахраї в Україні продають чужі квартири: як не стати жертвою. OBOZREVATEL. URL: <https://news.obozrevatel.com/ukr/economics/fea/shahrai-v-ukraini-prodayut-chuzhi-kvartiri-yak-ne-stati-zhertvoyu/amp.htm> (дата звернення: 26.12.2025).

303. Шахраї полюють на дані українських пенсіонерів у месенджерах – Держспецзв’язку. URL: <https://unn.ua/news/shakhray-poliuiut-na-dani-ukrainskykh-pensioneriv-u-mesendzherakh-derzhspetsv'язku> (дата звернення: 26.12.2025).

304. Шахрайство з нерухомістю: головні схеми аферистів. Як діють шахраї, і як захистити себе та не втратити житло? Politarena.ua, 2025. URL: <https://politarena.ua/shakhraystvo-z-nerukhomistiu-holovni-skhemy-aferystiv-yak-diiut-shakhray-i-iak-zakhystyty-sebe-ta-ne-vtratyty-zhytlo-133618/> (дата звернення: 15.12.2025).

305. Шахрайство із заставою житла під кредит: приклади в Україні. OBOZ.UA. Режим доступу: <https://www.obozrevatel.com/ukr/ekonomika-glavnaya/ukraintsiv-zalishayut-bez-kvartir-shahrai-pid-zagrozoju-kozhen.htm> (дата звернення: 26.12.2025).

306. Шахрайська схема з перевипуском SIM-карт: кіберполіція радить, як захиститися. Департамент Кіберполіції Національної поліції України. URL: <https://cyberpolice.gov.ua/article/shakhrayska-skhema-z-perevypuskom-sim-kart-kiberpolicziya-radyt-yak-zakhystytysya-2782/> (дата звернення: 26.12.2025).

307. Шахрайство з нерухомістю в Україні – зростання кількості справ». NV Biznes (2025). URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/shakhraystvo-z->

neruhomistyu-v-ukrajini-zrostannya-kilkosti-sprav-50417780.html (дата звернення 05/01/2026).

308. Шевчук В. Криміналістична характеристика злочинів: формування поняття та структура / В. Шевчук // Вісник Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. 2022. Вип. 62. С. 62-66. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/17704/1/Shevchuk_62-66.pdf (дата звернення: 05.01.2026).

309. Шепель І.В. Облік оподаткування нерухомості в Україні та за кордоном / І.В. Шепель // Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка. 2020. Вип. 2. С. 260-267. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tnven_2020_2_34

310. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник. Київ: Право, 2019. С. 124-126.

311. Шепітько В.Ю. Проблеми типізації окремих криміналістичних методик / В.Ю. Шепітько // Криміналістична тактика: навчальний текст. Нац. б-ка України ім. В.І. Вернадського. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13776/1/Shepitko_445-451.pdf

312. Шепітько В. Ю., Журавель В. А., Коновалова В.О. та ін. Криміналістика: Підручник у 2 т. Т. 1. Харків: Право, 2019. 456 с.

313. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник / В. Ю. Шепітько. 5-те вид., переробл. і допов. Харків: Право, 2016. 640 с.

314. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник. Київ: Право, 2019. 536 с.

315. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник. Харків. Право, 2019. 712 с.

316. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник. Харків: Право, 2020. 752 с.

317. Шепітько В.Ю. Криміналістична методологія: системний підхід. // Проблеми криміналістики. 2017. №16. С. 24-33.

318. Шепітько В.Ю. Криміналістичне моделювання: теоретичні основи та практичне значення // Криміналістика і судова експертиза. 2018. № 63. С. 34-45.
319. Шепітько В.Ю. Методика розслідування злочинів у сфері економіки: монографія. Харків: Право, 2010. 320 с.
320. Шепітько В.Ю. Методика розслідування шахрайства: навч. посіб. / В. Ю. Шепітько. Харків: Право, 2012. 208 с.
321. Шепітько В.Ю. Проблеми типізації окремих криміналістичних методик / В.Ю. Шепітько // Криміналістична тактика: навчальний текст. Нац. б-ка України ім. В. І. Вернадського. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13776/1/Shepitko_445-451.pdf
322. Шепітько В.Ю. Теорія криміналістичної тактики і методики розслідування злочинів: монографія. Харків: Право, 2009. 336 с.
323. Шехавцов Р.М. Функціональна модель кримінальної процесуальної діяльності з розслідування злочинів. Вісник кримінального судочинства № 2/2015. С. 102-107
324. Шкелебей В.А., Яцик Т.П. Попередня перевірка первинної інформації (дослідча перевірка): доцільність її виокремлення як стадії кримінального провадження // Ірпінський юридичний часопис: науковий журнал. 2021. Вип. 1(5). С. 215-223.
325. Шкелебей В.А., Яцик Т.П. Попередня перевірка первинної інформації (дослідча перевірка): доцільність її виокремлення як стадії кримінального провадження / В.А. Шкелебей, Т.П. Яцик // Ірпінський юридичний часопис: науковий журнал. 2021. Вип. 1(5). С. 215-223. URL: <https://ekmair.ukma.edu.ua/handle/123456789/22899> (дата звернення: 06.01.2026).
326. Шуляк Ю.Л. Кримінальна відповідальність за шахрайство: порівняльно-правове дослідження: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Нац. акад. внутр. справ, Київ, 2011. 20 с.

327. Шутко Н.І. Зобов'язальне право за цивільним кодексом Австрії 1811 року та його застосування на західноукраїнських землях (1811-1939 роки). автореф дис. ... к.ю.н.: 12.00.01 / Н.І. Шутко; кер. роботи Семків Віталій Остапович; Львівський національний університет імені Івана Франка. Львів, 2018. 23 с.

328. Як продати нерухомість: 8 порад з налаштування ефективної таргетованої реклами. URL: <https://marketer.ua/ua/8-tips-for-setting-up-effective-targeted-advertising-for-real-estate/> (дата звернення 27.11.2025)

329. Яковчук І.В. Типові слідчі ситуації в методиці розслідування зловживання впливом // Аналітично-порівняльне правознавство. 2025. Т. 7, № 2. С. 163-174. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.02.163>

330. 311.0 Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937. URL: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19370083/index.html> (дата звернення 17.07.2025).

331. AARP Research – Consumer fraud concerns among adults ages 45 and older. URL: <https://www.aarp.org/pri/topics/work-finances-retirement/fraud-consumer-protection/consumer-fraud-vital-voices/> (дата звернення: 26.12.2025).

332. Ardeshir Shojaeenasab, A.P. Motamed & B. Bahrak (2023). Mixing detection on Bitcoin transactions using statistical patterns. IET Blockchain. URL: https://www.researchgate.net/publication/373112939_Mixing_detection_on_Bitcoin_transactions_using_statistical_patterns

333. Bada M., Nurse J.R.C. Profiling the Cybercriminal: A Systematic Review of Research. arXiv:2105.02930, 2021. 32 p.

334. Baggili I. (Ed.) Digital Forensics and Cyber Crime. Cham: Springer, 2020. 512 p.

335. Baggili I. (Ed.) Digital Forensics and Cyber Crime: 10th International EAI Conference, ICDF2C 2018, Proceedings. Cham: Springer, 2018. 420 p.

336. Baggili I. (Ed.) Digital Forensics and Cyber Crime: Second International ICST Conference, ICDF2C 2010, Proceedings. Berlin: Springer, 2010. 350 p.

337. Bank real estate fraud scheme defrauded investors of 90 million – police. URL:

<https://unn.ua/en/news/banking-scam-with-real-estate-on-paper-defrauded-depositors-of-uah-90-million-police> (дата звернення: 26.12.2025).

338. Berger E. Rezeption ist ein Faktum. Die Reform des lichtensteinischen Justizrechts in den 1970er Jahren // Beiträge Lichtenstein Institut. 2004. Nr. 22

339. Bijlenga, N., & Kleemans, E.R. (2018). Criminals seeking ICT-expertise: An exploratory study of Dutch cases. European Journal on Criminal Policy and Research, 24(3), p. 253-268.

340. BRDO проти примусової ідентифікації українських абонентів мобільного зв'язку. Інформаційне агенство Інтерфакс Україна. URL: https://interfax.com.ua/news/telecom/765878.html?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 15.12.2025)

341. Bürgerliches Gesetzbuch zur Gesamtausgabe der Norm im Format. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (дата звернення 17.07.2025)

342. Carrillo-Mondéjar, J. et al. On how VoIP attacks foster the malicious call ecosystem // Computers & Security. 2022 (розгляд VoIP-шахрайства та експлуатації дзвінків через IP-мережі).

343. Casey E. Digital Evidence and Computer Crime. 4th ed. Academic Press, 2019. 784 p.

344. Casey E. Digital Evidence and Computer Crime: Forensic Science, Computers and the Internet. 3rd ed. Burlington: Academic Press, 2011. 712 p.

345. Casey E. Handbook of Digital Forensics and Investigation. Academic Press, 2010. 798 p.

346. Casey E. Malware Forensics: Investigating and Analyzing Malicious Code. Waltham: Academic Press, 2007. 412 p.

347. Chaplynskyi K., Pyrih I., Yefimov M. та ін. Crime investigation: forensic methodology. Dnipropetrovsk State University of Internal Affairs, 2023. 284 p.

348. Chetry A., Sharma U. Investigating VoIP Calls: Law Enforcement Perspective // INFOCOMP Journal of Computer Science. 2024. Vol. 23, № 2. URL: <https://infocomp.dcc.ufla.br/index.php/infocomp/article/view/3398>

349. Criminal Code Act 1995. URL: https://www.comlaw.gov.au/Details/C2014C00793/Html/Volume_1#_Toc405451547 (дата звернення 21.07.2025).

350. Criminal Code of Argentina, October 29, 1921.

351. Criminal Code of Mexico, August 14, 1931 (in effect since September 17, 1931);

352. Criminal Code of Chile, November 12, 1874.

353. Criminal Code of the Republic of Kazakhstan No. 226-V of July 3, 2014 (as amended), WIPO Lex, available at: <https://www.wipo.int/wipolex/en/legislation/details/19374> (дата звернення 23.07.2025).

354. Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundeshofes. Bd. 1. Berlin, 1982. § 90; Ferrari F. Vom Abstraktionsprinzip und Konsensualprinzip zum Traditionsprinzip // Zeitschrift für europäische Privatrecht. 1993; Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. München, 2015; Zivilrecht, Wirtschaftrecht. München, 2014.

355. Di Nicola, A. (2022). Towards digital organized crime and digital sociology of organized crime. Trends in Organized Crime. DOI: <https://doi.org/10.1007/s12117-022-09457-y>. (дата звернення 16.12.2025).

356. Digital evidence are extremely fragile and durable at the same time... // Information. 2024. Vol. 12, 181 p. DOI: <https://doi.org/10.3390/info12050181>

357. Direev I. D. (2025). Social engineering in the context of information security. Міжнародний науковий журнал International Research Journal, № 3 (153), 2025. P. 1-8. DOI: <https://doi.org/10.60797/IRJ.2025.153.121>

358. Education. Real estate agent. URL: https://osvita.diia.gov.ua/en/courses/real-estate-agent?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 09.12.2025).

359. Effectiveness of actions to reduce harm from nuisance calls (Annex F: Evidence on vulnerable consumers and telephone scams). URL: <https://www.gov.scot/publications/effectiveness-actions-reduce-harm-nuisance-calls-scotland/pages/15/> (дата звернення: 26.12.2025).

360. FATF – Risk-Based Approach Guidance for the Real Estate Sector (2022) – міжнародне керівництво щодо ризиків відмивання коштів у сфері нерухомості та приклади індикаторів ризику для професійних учасників ринку. URL: https://mof.gov.ua/storage/files/RBA-Real-Estate_UA_final.pdf?utm_source=chatgpt.com

361. Ferreira A., Coventry L., Lenzini G. Principles of Persuasion in Social Engineering and Their Use in Phishing у Human Aspects of Information Security, Privacy, and Trust (2015). URL: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-20376-8_4?utm_source=chatgpt.com(дата звернення 15.12.2025)

362. Fischer T. Strafgesetzbuch und Nebengesetze. München, 2012. S. 1864.

363. Fraud cases decreased 1.5 times in 2025 URL: https://opendatabot.ua/en/analytics/fraud-2025-8?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 11.12.2025)

364. Fraudulent call centres in Ukraine rolled up. Eurojust/спільна прес-служба правоохоронних органів. URL: <https://www.eurojust.europa.eu/news/fraudulent-call-centres-ukraine-rolled> (дата звернення: 26.12.2025)

365. Fraudulent scheme with «SBU courier»: court in Kyiv remanded defendants in UAH 37.5 million case into custody. Komersant Ukrainian (Court Reporter). 28 листопада 2025. URL: <https://komersant.ua/en/shakhrayska-skhema-z-kur-ierom-sbu-u-kyievi-sud-vidpravyv-pid-vartu-fihurantiv-spravy-na-37-5-mln-hrn/> (дата звернення 05.01.2026).

366. Gercke, M. (2022). A systematic literature review of money mule: its roles, recruitment and awareness. *Journal of Financial Crime*, 31(2), P. 347-361. URL: https://www.sciencedirect.com/org/science/article/abs/pii/S1359079022000124?utm_source

367. German Criminal Code URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_stgb/englisch_stgb.html (дата звернення 17.07.2025)

368. Gilbert, J., & Levi, M. (2025). The organisation of mortgage frauds: An empirical insight into the social networks of organised crime groups involved in mortgage and property fraud in the UK. *Trends in Organized Crime*. DOI: <https://doi.org/10.1007/s12117-025-09567-3>.

369. Global Social Media Statistics (DataReportal) URL: <https://datareportal.com/social-media-users> (дата звернення 15.12.2025)

370. Golubeva, N. Y., & Drogoziuk, K. B. (2019). Web-page screenshots as an evidence in civil procedure of Ukraine. *Masaryk University Journal of Law and Technology*, 13(1), P. 87-114.

371. Greavu-Şerban & Şerban (2014). Social Engineering A General Approach. *Informatica Economică* vol. 18, no. 2/2014. P 5-14. DOI: <https://doi.org/10.12948/issn14531305/18.2.2014.01> URL: https://www.researchgate.net/publication/273708458_Social_Engineering_A_General_Approach

372. Gross, H.G. *A Criminal Investigation: A Practical Handbook for Magistrates, Police Officers and Lawyers*. London: Sweet & Maxwell (1907) (adapted from *Handbuch für Untersuchungsrichter als System der Kriminalistik*). 889 p.

373. Haq M.A., Barthos M., Fakrulloh Z.A. Digital Forensics in Online Fraud Crimes Investigation // Proceedings of ICLSSEE 2023. EAI Digital Library, 2023. P. 1-8. DOI: <https://doi.org/10.4108/eai.6-5-2023.2333408>

374. Havlovskiy V.D., Kovalchuk A., Cherniavska B. Regarding the state of cybercrime prevention in Ukraine: problems of formation of official statistics / V. Havlovskiy, A. Kovalchuk, B. Cherniavska // ScienceRise: Juridical Science. 2023. № 2(24). P. 48-54. DOI: <https://doi.org/10.15587/2523-4153.2023.283561>

375. Holubiev V. Cybercrime analysis in economic security / V. Holubiev // Information Technology and Security. 2013. Vol. 2 No. 1. P. 26-32. DOI: <https://doi.org/10.20535/2411-1031.2013.2.1.57916>

376. https://agentiz.ua/en?utm_source=chatgpt.com

377. https://btw.shopping/advertisements/nerukhomisti_cg?utm_source=chatgpt.com

378. https://dom.ria.com/uk/?utm_source=chatgpt.com

379. https://domileo.com/en?utm_source=chatgpt.com

380. https://lb.ua/society/2018/12/27/415988_chetverih_ukraintsev_podozrevayut.html?utm_source=chatgpt.com

381. <https://mlsukraine.com/>

382. https://qip.ua/?utm_source=chatgpt.com

383. <https://rem.ua/>

384. https://rielt.org/en/geo/ukraine?utm_source=chatgpt.com

385. <https://thecapital.com.ua/>

386. <https://www.dw.com/uk/%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BD%D0%B5%D1%82/t-45087705>

387. https://www.ndo.ua/uk/buy/estate1?utm_source=chatgpt.com

388. In Ukraine, a «blacklist» of drops will be created: restrictions on transfers, account monitoring, and the risk of imprisonment for up to 3 years. URL: https://antikor.info/en/articles/766855-v_ukraine_sozdadut_chernyj_spisok_dropov_o

[granichenija na perevody schet pod nadzorom i risk tjurjmy do 3 let](#) (дата звернення: 26.12.2025).

389. Judge and couple organized scheme to seize apartments of deceased: fraud of almost UAH 3 million exposed. Odesa Regional Prosecutor's Office. URL: <https://unn.ua/en/amp/judge-and-couple-organized-scheme-to-seize-apartments-of-deceased-fraud-of-almost-uah-3-million-exposed> (дата звернення: 26.12.2025).

390. Kevin Mitnick. [The Art of Deception](#): Controlling the Human Element of Security, 2002.

391. Koning, L., Junger, M., & Veldkamp, B. Reporting fraud victimization to the police: factors that affect whether victims report / L. Koning, M. Junger, B. Veldkamp // Psychology, Crime and Law. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1080/1068316X.2025.2468347>

392. Künzel H.J. (2012). Beware of the «telephone effect»: The influence of transmission channel on speaker recognition. International Journal of Speech, Language and the Law, 9(1), P. 83-97.

393. Kyivskyi District Court of Odessa City. Court ruling № 109904599 of 29.03.2023 Case № 947/29796/22. URL: <https://youcontrol.com.ua/en/catalog/court-document/109904599> (дата звернення: 26.12.2025)

394. Latest social media statistics and facts 2025 (Wix/Statista) URL: <https://www.wix.com/blog/social-media-statistics-and-facts> (дата звернення 15.12.2025)

395. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-25444> (дата звернення 17.07.2025)

396. Manzhai O.V., Potylchak A.O., Manzhai I.A. Organizational and forensic aspects of the electronic evidence handling / O.V. Manzhai, A.O. Potylchak, I.A. Manzhai // Law and Safety. 2021. Vol. 83 No. 4(83). P. 91-99. DOI: <https://doi.org/10.32631/pb.2021.4.09>

397. Martsenko, Nataliia. «Mistake in the Contract Law of Ukraine and Some Foreign Countries». Actual Problems of Law, no. 1, June 2023, P. 18-25. DOI: <https://doi.org/10.35774/app2023.01.018>.

398. Maureen Durkin, Jack Salvador Digital Evidence: Unaddressed Threats to Fairness and the Presumption of Innocence // Journal of Digital Forensics, Security and Law. 2021. P. 1-20. URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0267364921000480?utm_source=chatgpt.com

399. Miller C.M. A survey of prosecutors and investigators using digital evidence / Christa M. Miller // Forensic Science International: Synergy. 2022. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.fsisyn.2022.100296>

400. Mobile phones in prison / Delivery drone (узагальнена інформація про контрабанду у тюрмах). URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Mobile_phones_in_prison та https://en.wikipedia.org/wiki/Delivery_drone (дата звернення 26.12.2025).

401. Modern Organized Crime in Ukraine: Status and Trends, аналітичний огляд (2025). Інформація про структуру, динаміку і розвиток організованої злочинності в Україні, що показує тенденцію зростання активності організованих груп у 2024 році порівняно з попередніми роками. URL: <https://journal-vjhr.sk/wp-content/uploads/2025/08/11-1.pdf> (дата звернення: 26.12.2025).

402. Morrison, Enzinger, Zhang. Forensic voice comparison (судовий порівняльний аналіз голосу) // Expert Evidence: Forensic Speech Science. URL: <https://forensic-voice-comparison.net/expert-evidence> (дата звернення: 05.01.2026).

403. Nurse, J.R.C. The Psychology of Internet Fraud Victimization: a Systematic Review. Journal of Police and Criminal Psychology, 2019. URL: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11896-019-09334-5> (дата звернення: 26.12.2025).

404. OBOZREVATEL. В Україні шахраї забирають квартири пенсіонерів: розкрито схеми. URL: <https://news.obozrevatel.com/ukr/economics/fea/v-ukraini-shahrai-zabirayut-kvartiri-pensioneriv-rozkrito-shemi.htm> (дата звернення: 26.12.2025).

405. Over a thousand fraud convictions have already been handed down in 2024. Opendatabot. URL: <https://opendatabot.ua/en/analytics/fraud-lessor> (дата звернення: 26.12.2025).

406. Police and Criminal Evidence Act 1984. The National Archives. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/60/contents> (дата звернення 21.07.2025)

407. Posey, M. (2024). Lessons learned and yet to be learned from predictors of youth crime research. Brianne M. Posey, Anastasiia Timmer, Nayan G. Ramirez. Springer Nature Link. Volume4, articlenumber152, (2024).

408. Poshyvanyk, T., & Mylostiva, I. (2025, 20 жовтня). Правозастосування статті 190 КК України: межа між шахрайством та цивільно-правовим спором. Юридична практика. URL: <https://equity.law/press-center/publications/Pravozastosuvannia-statti-190-KK-Ukrainy-mezha-mizh-shakhraistvom-ta-tsyvilno-pravovym-sporom.html>

409. PREVALENCE – Stanford Center on Longevity / Stanford Center on Longevity. 2025. URL: <https://longevity.stanford.edu/prevalence/> (дата звернення: 05.01.2026).

410. Rakuten Viber. (2025). Survey on cyber and phone fraud exposure in Ukraine. Mezha.Media. URL: <https://mezha.media/en/2025/01/27/more-than-60-of-ukrainians-faced-cyber-fraud-in-2024-viber-study/> (дата звернення 05.01.2026).

411. Ray, J.V., et al. (2023). Aging Out of Crime and Personality Development: A Review of the Research Examining the Role of Impulsiveness on Offending in Middle and Late Adulthood. Psychol Res Behav Manag. 2023 May 2;16:1587-1596. DOI: <https://doi.org/10.2147/PRBM.S391406>.

412. Raza, Zhan & Rubab (2020). Role of money mules in money laundering and financial crimes: a discussion through case studies. *Journal of Financial Crime*. May 2020. DOI: <https://doi.org/10.1108/JFC-02-2020-0028>. URL: https://www.researchgate.net/publication/342070727_Role_of_money_mules_in_money_laundering_and_financial_crimes_a_discussion_through_case_studies

413. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (дата звернення 17.07.2025).

414. Recht sin Informationssystem des Bundes. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (дата звернення 17.07.2025).

415. Regina v. Looseley (2001) [Electronic resource] // UK Parliament website. URL: <http://www.publications.parliament.uk/pa/ld200102/ldjudgmt/jd011025/loose-1.htm> (дата звернення 21.07.2025).

416. Regulation of Investigatory Powers Act 2000 [Electronic resource] // The National Archives. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/23/contents> (дата звернення 21.07.2025).

417. Shepitko M. (2020). Conceptual principles of the development of criminalistics and forensic sciences. *Archives of Criminology and Forensic Sciences*, 1, 89-97. DOI: <https://doi.org/10.32353/acfs.1.2020.07>

418. Siddiqi, M.A., Pak, W., & Siddiqi, M.A. (2022). A Study on the Psychology of Social Engineering-Based Cyberattacks and Existing Countermeasures. *Applied Sciences*, 12(12), 6042 p.

419. Sim Swapping – a mobile phone scam. Europol. 2025. URL: https://www.europol.europa.eu/cms/sites/default/files/documents/sim_swapping.pdf (дата звернення: 15.12.2025).

420. Spyra, M., Balina, R., Idasz-Balina, M., Zając, A., & Różyński, F. (2025). Cryptocurrencies as a Tool for Money Laundering: Risk Assessment and Perception of

Threats Based on Empirical Research. *Risks*, 13(10), 189. <https://doi.org/10.3390/risks13100189>

421. Surakanti S., Goundar S., & Dwight J. (2025). Countering anti-forensic tactics in cybercrime investigations: A systematic review. *International Journal of Information Security*, 24, 210. URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s10207-025-01131-y?utm_source

422. The criminal code of Japan. Trans, by Becker. J.E. de Yokohama, 1907.

423. The organisation of mortgage frauds: an empirical insight into the social networks of organised crime groups involved in mortgage and property fraud in the UK. (2025). *Trends in Organized Crime*. DOI: <https://doi.org/10.1007/s12117-025-09567-3>. URL: https://link.springer.com/article/10.1007/s12117-025-09567-3?utm_source (дата звернення 16.12.2025).

424. Theft Act 1968 [Electronic resource] // The National Archives, 1968.37 p. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1968/60/pdfs/ukpga_19680060_en.pdf (дата звернення 21.07.2025).

425. Tippe, P., & Deckers, C. (2025). Unmixing the mix: Patterns and challenges in Bitcoin mixer investigations. *Forensic Science International: Digital Investigation*, 52, 301876. URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666281725000150?utm_source

426. Tu, H., Doupé, A., Zhao, Z., & Ahn, G.-J. (2019). Users Really Do Answer Telephone Scams. In 28th USENIX Security Symposium (USENIX Security 19) (pp. 1327–1340). Santa Clara, CA: USENIX Association. URL: https://www.usenix.org/conference/usenixsecurity19/presentation/tu?utm_source=chatgpt.com (дата звернення 15.12.2025)

427. Univaso, P., & San Segundo, E. (2025). Detection of cloned voices in realistic forensic voice comparison scenarios. *Frontiers in Artificial Intelligence*, 8, 2025. DOI: <https://doi.org/10.3389/frai.2025.1678043>.

428. UNODC. (2024). Organized Fraud: Issue Paper. United Nations Office on Drugs and Crime, Vienna. Retrieved from / URL:https://www.unodc.org/cld/uploads/pdf/Issue_Paper_on_Organized_Fraud.pdf

429. Van Berkel,S., Kleemans,E., & Mooij, A. (2025). Social media and organizing violent crime against persons and properties: a qualitative analysis of online criminal communication between young offenders based on seized telephone information. Trends in Organized Crime. DOI: <https://doi.org/10.1007/s12117-025-09562-8>

430. Yaacoub, J.-P., Noura, H.N., Salman, O., & Chehab, A. (2021). Digital Forensics vs. Anti-Digital Forensics: Techniques, Limitations and Recommendations. arXiv. URL: https://arxiv.org/abs/2103.17028?utm_source

431. Zaiats, K.D., & Zaiats, D.D. Peculiarities of the investigation of frauds disguised as civil legal relations : наук. стаття / К. Д. Zaiats, Д. Д. Zaiats // Bulletin of Kharkiv National University of Internal Affairs. 2023. № 2. P. 213-224. DOI: <https://doi.org/10.32631/v.2023.2.20>

432. Журавель В.А. Слідчі ситуації в криміналістиці: теорія і практика: монографія. Харків: Право, 2017. 256 с.

433. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16 (провадження № 11-377апп18) [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77969515> (дата звернення 23.02.2026)

Дорожня карта

«Протидія шахрайству, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій: правові та криміналістичні заходи»

Вступ

У сучасному українському суспільстві відзначається зростання шахрайства, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (далі – ІТТ). За даними звіту Національної поліції України, майже половина неправомірних діянь у розглянутій сфері були вчинені шляхом незаконних операцій з використанням електронно-обчислювальної техніки (тобто онлайн-шахрайства) – що є прямою ознакою великого обсягу злочинів із застосуванням ІКТ, при цьому зберігається стійка тенденція до зростання даного виду правопорушень [76]. Ця тенденція загалом узгоджується з аналізом МВС про розширення сфер протиправної діяльності в цифровому просторі та необхідність протидії кіберзлочинності [76]. Злочинці використовують необізнаність громадян про елементарні засоби цифрового захисту майна, що їм належить. Все частіше дії шахраїв тягнуть за собою позбавлення громадян права на належні їм житлові приміщення (стаття 190 КК України). Збитки від таких злочинів обчислюються сотнями мільярдів рублів. Як свідчить статистика, тільки в м. Києві з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій кожні три місяці відбувається позбавлення громадян, шляхом обману та підроблення документів, двох-трьох квартир. Подібні випадки були і у 2023-2024 рр., коли група шахраїв привласнила 16 квартир киян, за що фігурантів притягували до кримінальної відповідальності [225].

Формування заходів боротьби з такого роду злочинів відповідає Єдиному плану щодо досягнення національних цілей розвитку України до 2030 року [233] та Указу Президента України № 447/2021 про затвердження «Стратегії

кібербезпеки України» від 26 серпня 2021 року (пунктом 2 передбачено у межах реалізації державної політики у сфері кібербезпеки передбачено створення комплексної системи протидії кіберзлочинності, спрямованої на своєчасне виявлення, припинення, розслідування та попередження злочинів, що вчиняються з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, а також мінімізацію матеріальних та нематеріальних збитків, завданих державі, бізнесу і громадянам) [232]. Відповідно, термін реалізації Дорожньої карти обмежується початковим етапом – до 2030 року.

Проблемне поле

Серед ключових проблемних аспектів боротьби з шахрайством, вчиненим з використанням ІТТ, що вимагають сучасного правового та криміналістичного осмислення, можна виділити наступні:

- відсутність у більшості випадків ідеальних слідів з огляду на вчинення злочину дистанційним способом, що виключає візуальний контакт злочинця і жертви;
- відсутність традиційних матеріальних слідів на таких об'єктах, як грошові кошти (оскільки останні передаються опосередкованим шляхом, часто з використанням електронних платіжних систем), бланках документів при здійсненні операцій з нерухомістю (з огляду на підписання електронних та засвідчення паперових документів, перетворених в електронний формат за допомогою електронного цифрового підпису);
- труднощі у встановленні місця закінчення злочину, через територіальну віддаленість злочинця та жертви;
- проблеми у встановленні злочинців, з огляду на використання ними сучасних можливостей IP-телефонії, що надають можливість підключення в спрощеній формі без підтвердження персональних даних абонента, створення злочинцями цифрового алібі як засобу протидії їх викриттю;

– складнощі в ідентифікації шахраїв, оскільки останні можуть використовувати технології автоматизованої симуляції голосу, а також технології приховування даних про місцезнаходження серверів і абонентських пристроїв (наприклад, шляхом використання VPN і Proxy-сервісів при здійсненні дзвінків по системі IP-телефонії);

– приховування злочину під законними цивільно-правовими відносинами; а також використання злочинцями криптографічних транзакцій з метою легалізації грошових коштів, отриманих шахрайським шляхом, а також приховування персональних даних (реальних імен, банківських рахунків), що ускладнює кримінальне переслідування з боку правоохоронних органів;

– складнощі в організації та проведенні окремих слідчих дій (наприклад, визначення оптимальної послідовності прийомів огляду такого складного електронного пристрою, як мобільний телефон);

– відсутність достатньої розробленості окремих методик експертних досліджень (наприклад, дослідження клонованого голосу злочинців).

Категоріальний апарат:

– *інформаційно-телекомунікаційні технології* – це збірне поняття, що відображає взаємозв'язок телекомунікацій і технічних пристроїв, а також необхідного програмного забезпечення, які дозволяють користувачам здійснювати дистанційний обмін інформацією;

– *криміналістична техніка* – сукупність інструментів, пристроїв, технологій, програмних продуктів та їх комплексів, а також приладів, що застосовуються учасниками кримінального судочинства з метою вирішення завдань їх діяльності, визначених кримінально-процесуальним законодавством;

– *копіювання комп'ютерної інформації* – перенесення всіх даних наявної інформації на інший електронний носій або створення файл-образу такої інформації на іншому носії за допомогою апаратних або програмних методів при збереженні незмінної первинної інформації;

– *шахрайський call-центр* – умовна назва групи осіб, що має ознаки організованості, які об'єдналися з метою отримання прибутку шляхом багаторазового вчинення з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій протиправних діянь, спрямованих проти невизначеного кола осіб;

– *дропперство* – відокремлена сукупність операцій з протидії розслідуванню злочинів, що забезпечує за допомогою використання банківських карток підставних осіб легалізацію шахраями грошей, здобутих злочинним шляхом.

Заходи протидії

Формування ефективної системи протидії шахрайству з нерухомістю в Україні має ґрунтуватися на комплексному підході, що поєднує вдосконалення національного законодавства, інституційну взаємодію державних органів та розвиток міжнародного співробітництва. Враховуючи транснаціональний характер окремих правопорушень, особливого значення набуває інтеграція України до міжнародних механізмів протидії економічній та кіберзлочинності.

У цьому контексті доцільним є впровадження таких заходів:

– *Гармонізація законодавства у сфері нерухомості та реєстрації прав власності*, зокрема вдосконалення норм, що регулюють діяльність державних реєстрів, нотаріату та електронних сервісів, із урахуванням європейських стандартів правового захисту власності.

– *Посилення контролю за операціями з нерухомістю*, включаючи впровадження додаткових механізмів перевірки правовстановлюючих документів, ідентифікації сторін угод та запобігання використанню підроблених або викрадених документів.

– *Розвиток міжнародного співробітництва у сфері протидії шахрайству з нерухомістю*, зокрема шляхом укладення угод із державами-партнерами щодо обміну інформацією, розшуку осіб, причетних до шахрайських схем, а також повернення активів, отриманих злочинним шляхом.

– *Удосконалення механізмів міжнародної правової допомоги*, що передбачає оперативний обмін інформацією між правоохоронними органами різних держав, а також доступ до міжнародних баз даних щодо об'єктів нерухомості та прав власності.

– *Інституціоналізація міжвідомчої взаємодії* шляхом створення спеціалізованих координаційних центрів за участю правоохоронних органів, органів юстиції, нотаріату та реєстраційних служб для виявлення, розслідування та попередження шахрайських схем на ринку нерухомості.

– *Цифровізація та захист державних реєстрів*, включаючи впровадження сучасних технологій кіберзахисту, багаторівневої автентифікації доступу та систем моніторингу підозрілих транзакцій із нерухомістю.

– *Стандартизація обміну конфіденційною інформацією*, зокрема персональними даними власників нерухомості, із дотриманням міжнародних стандартів захисту інформації з метою запобігання витоку даних та їх використанню у шахрайських схемах.

Підвищення цифрової грамотності населення України.

Посилення заходів інформаційної боротьби з телефонним шахрайством, а саме:

– регулярне висвітлення в ЗМІ у вигляді програм, інтерв'ю з посадовими особами, публікацій, відеосюжетів, соціальної реклами питань профілактики та протидії сучасним шахрайським схемам;

– впровадження в повсякденне життя громадян цифрових додатків – пам'яток, в яких буде зібрана інформація про найбільш поширені схеми шахрайства;

– формування єдиного центру протидії телефонному шахрайству, що об'єднує роботу правоохоронних органів, банків, великих операторів зв'язку та власників інтернет-ресурсів з метою оперативного обміну базами даних про факти виявлених шахрайських дій та осіб, які їх вчинили.

Впровадження передових технологій та автоматизація технологічної сторони банківських операцій шляхом впровадження платформ, здатних виділяти з потоків фінансової інформації підозрілі операції та блокувати їх, а також створення баз даних про випадки та спроби здійснення переказів грошових коштів без згоди клієнтів. Важливе значення має обмін досвідом, технологіями та напрацюваннями у сфері боротьби з шахрайством між банківськими структурами різних держав.

Реалізація відповідних заходів з боку законодавця щодо ускладнення обігу SIM-карт без пред'явлення паспорта та встановлення особи покупця (зокрема, посилення відповідальності за укладення від імені оператора зв'язку договору з абонентом, дані якого або не вказані, або оформлені на підставну особу).

На рівні кримінальної політики сучасної української держави:

- посилити відповідальність щодо осіб, які продають або надають в оренду злочинцям свої акаунти, SIM-карти, порти для СМС, цифрові гаманці, а також допомагають шахраям виконувати аутентифікацію за реальним ім'ям для таких інструментів тощо;
- посилити відповідальність щодо осіб, які навмисно надають свої банківські картки з метою розкрадання грошових коштів у громадян (дропперів);
- посилити відповідальність осіб за умисний масовий витік персональних даних (номери банківських карток, телефонів, прізвища громадян), а також за збір (у тому числі з використанням ІТТ-технологій) персональних даних;
- запровадити можливість конфіскації майна за шахрайство, вчинене організованою групою, у особливо великих розмірах, або таке, що спричинило позбавлення громадянина житлового приміщення, відповідно до кримінальної кваліфікації за ст. 190 КК України (шахрайство) та ст. 96-97 КК України (конфіскація майна).

З метою захисту майна громадян від телефонних шахраїв в умовах цифровізації процедур переходу і реєстрації прав на нерухомість повинні вдосконалюватися механізми, що захищають громадян в процесі дистанційного переоформлення таких прав.

Розширювати сферу страхування ризиків, пов'язаних з угодами з купівлі-продажу житлової нерухомості. Це стосується не тільки тих потерпілих, які втратили право на житлову нерухомість в результаті шахрайства, але і сумлінних набувачів, які нічим себе не скомпрометували при купівлі викраденого житлового приміщення і які повинні, на нашу думку, також визнаватися потерпілими.

Зобов'язати на законодавчому рівні власників сервісів розміщення оголошень і майнових агрегаторів товарів і послуг (таких як «Вчасно (Vchasno)», «Signy», «Star.Docs (Київстар)», «М.Е.Дос», «СОТА», «FREDO», «Ligapro», «Plektan», «Realtsoft», «RO App, IST.Realtor»»Perfectum CRM», тощо), що мають широку аудиторію користувачів, проводити ідентифікацію через Інтегровану систему електронної ідентифікації (ICEI) тих продавців, хто має намір розмістити оголошення про продаж товарів або послуг.

Реалізація централізованої системи моніторингу за обігом криптовалюти в Україні з метою підвищення ефективності заходів боротьби з незаконними операціями з такою валютою (зокрема, з легалізацією доходів) при одночасному недопущенні втрати довіри до неї у сумлінних учасників ринку (як наслідок, знецінення криптовалюти, відтік капіталу з України, стагнація ринку).

Аналітична довідка
за результатами анкетування
співробітників МВС України, слідчі підрозділи Національної поліції
України, слідчі органи Служби безпеки України, слідчі органи Державного
бюро розслідувань опитування співробітників агентств нерухомості,
нотаріусів та помічників нотаріусів м. Києва, а також аналізу слідчої та
судової практики у справах про шахрайство у сфері нерухомого майна, що
вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій

В анкетуванні, що проводилося в період з 2022 по 2025 роки, взяли участь 178 співробітників слідчих підрозділів МВС України, слідчі підрозділи Національної поліції України, слідчі органи Служби безпеки України, слідчі органи Державного бюро розслідувань. У зазначений період також було опитано 84 співробітників агентств нерухомості, нотаріусів та помічників нотаріусів м. Києва, вивчено матеріали 43 кримінальних проваджень, що перебували у провадженні слідчих м. Києва.

Отримані дані були зіставлені між собою з метою виявлення узагальнюючих закономірностей і тенденцій, що стосуються механізму шахрайства в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, а також діяльності правоохоронних органів з їх розслідування та запобігання.

Нижче представлені результати дослідження, які для зручності сприйняття розділені на блоки. У першому відображені підсумки анкетування співробітників слідчих підрозділів МВС України, слідчі підрозділи Національної поліції України, слідчі органи Служби безпеки України, слідчі органи Державного бюро розслідувань, у другому – співробітників агентств нерухомості, нотаріусів та

помічників нотаріусів, у третьому – дані, отримані під час вивчення матеріалів кримінальних справ.

Блок 1

Переважає більшість учасників анкетування (за винятком чотирьох осіб – співробітників органів МВС України) мали вищу освіту. Більшість опитаних мали стаж роботи в правоохоронних органах понад 5 років (64,6% респондентів). Серед опитаних 67,3% склали слідчі, 32,7% – оперуповноважені.

31,3% респондентів у своїй практиці здійснювали виявлення, розкриття та розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, 8,3% опитаних – також і у сфері обігу нерухомого майна. Ці дані збіглися з результатами аналізу кримінальних справ, які свідчать про те, що сфера обігу нерухомого майна приваблива для криміналу з огляду на спрощені процедури їх відчуження.

В пріоритеті у дистанційних шахраїв знаходяться угоди з купівлі-продажу (62%), оренди (31%) та застави (27%) нерухомості. При цьому вибір типу угоди залежав від виду житлового приміщення: житловий будинок (13%), квартира (78%) або кімната (5,5%).

На питання про використання в процесі виявлення, розкриття та розслідування даного виду злочинів криміналістичних рекомендацій більшість респондентів (72,3%) відповіли негативно. Основною причиною було названо відсутність відповідних методичних і наукових рекомендацій у даній сфері. При постановці контрольного питання, чи є в даний час потреба в розробці окремої методики розслідування даного виду шахрайства, більшість респондентів (64,4%) відповіли ствердно.

17,8% опитаних вказали, що в своїй роботі обмежуються рекомендаціями, розробленими для розслідування інших видів шахрайства.

При додатковому інтерв'юванні даної категорії практичних працівників були виявлені труднощі, які вони відчувають при виявленні та розслідуванні шахрайства, вчиненого з використанням ІТТ.

Учасники анкетування відчувають найбільші труднощі при організації та проведенні такого різновиду слідчого огляду, як огляд інтернет-ресурсів (65% опитаних) і при роботі з електронними носіями інформації (43,5%).

При цьому 94% практиків повідомили, що володіють навичками виготовлення скріншотів, але лише 7,5% змогли назвати спеціалізоване програмне забезпечення, що забезпечує фіксацію зображення веб-сторінки в певний момент. 11% опитаних здатні відрізнити актуальну версію оглянутої інтернет-сторінки від її більш ранньої, збереженої в кеші версії. 54% опитаних мають навички роботи зі сховищем паролів браузера;

63% обізнані, як вивчити історію переглядів у різних браузерах, 23% – як переглянути історію активності додатків у різних операційних системах. 20% респондентів знайомі зі способами отримання IMEI телефону (смартфона). При фіксації інформації 43,5% респондентів можуть самостійно вибрати правильну роздільну здатність екрану для більш чіткого і детального знімка; 20% володіють навичками налаштування відповідного формату збереження зображення без втрати його якості.

78% опитаних слідчих за наявності рівноцінної альтернативи віддають перевагу вилученню цифрової інформації разом з об'єктом-носієм, 12% виступають за копіювання інформації на електронний носій. 88% здатні самостійно знайти місце збереження отриманих файлів і скопіювати їх на знімний носій.

На питання про те, з якими документами доводиться найчастіше стикатися під час розслідування даної категорії злочинів, практичні працівники вказали: платіжні документи (чеки та квитанції) – 23,5%; документи, що відображають процес та етапи проведення операцій з нерухомістю (18,6%); аудіо-, відео-, графічні файли, наприклад відеозаписи з камер спостереження, встановлених у місцях зняття готівкових грошових коштів (13,7%); пластикові картки потерпілих

і «придбані» шахраями (11,8%); електронні документи (11,8%); фотографії (7,8%); готівкові грошові кошти (5%).

Отримані дані підтвердили висунуту нами гіпотезу про цифрову трансформацію джерел криміналістично значущої інформації при розслідуванні шахрайства у сфері обігу нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, та необхідність розробки криміналістичних рекомендацій, що враховують її специфіку.

Блок 2

43% опитаних нотаріусів повідомили про те, що останнім часом збільшилася кількість випадків звернення за видачею довіреності на розпорядження банківським рахунком. У двох випадках нотаріуси передали до Держфінмоніторингу України повідомлення про «підозрілих» заявників, які звернулися за оформленням довіреностей на відкриття банківських рахунків.

53% опитаних заявили, що не відчувають труднощів при огляді інтернет-ресурсів в ході вчинення нотаріальної дії «забезпечення доказів». Як було зазначено в блоці 1, слідчі відчувають складнощі при необхідності виконання цієї дії самостійно набагато частіше.

Це підтверджує наш висновок про необхідність інтеграції в кримінальне судочинство науково-практичних рекомендацій щодо огляду інтернет-ресурсів, що використовуються в інших сферах правозастосовної діяльності.

За результатами опитування співробітників агентств нерухомості до осіб, які в більшій мірі обізнані про юридичні ризики та актуальні шахрайські схеми, відносяться: директори агентств нерухомості, які раніше працювали або поєднують свою посаду з роботою ріелтора (90% респондентів) штатні юристи агентств нерухомості, включаючи юристів, які беруть участь у судових розглядах (73%); ріелтори та інші особи, діяльність яких пов'язана з розглянутою сферою (54%).

У справах про шахрайство у сфері обігу нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, зазначених осіб залучали як фахівців у 13% випадків. Такий малий відсоток пояснюється тим, що професійна підготовка ріелторів здійснюється, але займатися даним видом діяльності в Україні може будь-хто. Тому в 32% матеріалів вивчених нами кримінальних справ були відсутні копії документів, що підтверджують компетентність зазначених вище фахівців, або документи не відповідали вимогам, що до них пред'являються.

Блок 3

Вивчення матеріалів кримінальних справ показало, що більшість шахрайств з використанням ІТТ вчиняються організованими групами (63%). Ці дані кореспондуються з результатами анкетування практичних працівників, які також відзначили організований характер дій злочинців (68,1%).

Результати вивчення кримінальних справ підтвердили висунуту в рамках дисертаційного дослідження наукову гіпотезу про вплив телекомунікаційних технологій на характеристику злочинних груп.

У переважній більшості випадків взаємодія між учасниками злочинної групи здійснювалася за допомогою різного виду месенджерів глобальної мережі «Інтернет» (67%). При вивченні протоколів допитів співучасників даного виду злочинів було встановлено, що в 54% учасники злочинної групи не були знайомі і не спілкувалися особисто. Лише в 12% випадків шахраї при скоєнні злочину використовували «контактний» спосіб його реалізації. При цьому потерпілого і угоду з оформлення переходу права на належне йому житлове приміщення «супроводжували» різні особи (ріелтори, кредитні брокери тощо). Найбільша частка візуальних контактів припадала на ситуації взаємодії таких осіб, як сторони в угоді з житловим приміщенням (покупці, кредитори), посередники та кур'єри (70%).

У 14% випадків потерпілі користувалися онлайн-сервісами з оформлення угоди з нерухомістю. Як правило, це стосувалося переказу забезпечувального

платежу на рахунок майбутнього договору оренди житлового приміщення (44%). В одному випадку потерпілий оформив перехід права на житлове приміщення, підписавши необхідні документи за допомогою ЕЦП.

Як показали наші дослідження, у потенційних жертв шахрайства була відсутня цифрова запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про заборону на відчуження нерухомості без особистої участі власника (88%), що вказує на причинно-наслідковий зв'язок «цифрової» грамотності населення з окремими способами шахрайства в сфері обороту нерухомого майна.

Отримані дані кореспондуються з результатами анкетування практичних працівників, які вказали, що в 45% випадків такі злочини скоюються дистанційно, в 34,9% – з елементами дистанційності і лише в 20% – при знайомстві з жертвою з подальшим переконанням її про укладення угоди з нерухомим майном. На контрольне запитання, чи вважаєте ви, що традиційні способи шахрайства в сфері нерухомості, що передбачають безпосередній контакт злочинця і жертви, відійшли на другий план, переважна більшість практичних працівників (70,2%) відповіли ствердно.

Це підтверджує позицію криміналістів (ми її поділяємо), які виступають за модернізацію усталених у криміналістиці методичних рекомендацій щодо розслідування шахрайства з урахуванням розвитку сучасних ІТТ.

При аналізі матеріалів кримінальних справ у 38% випадків нерухомість і відомості про неї виступали виключно «ширмою» при реалізації способів заволодіння грошовими коштами громадян обманним шляхом.

До найбільш поширених способів підготовки до шахрайства в сфері нерухомості, як показало узагальнення матеріалів кримінальних справ, належать: пошук спільників, які володіють спеціальними знаннями в сфері обігу житлових приміщень (15,2%); пошук і вивчення особистості жертви в інтернет-просторі (14,2%); придбання комп'ютерних, технічних, апаратних засобів, необхідних для вчинення злочину (13,1%); відкриття банківських рахунків, реєстрація

електронних гаманців тощо, в тому числі на підставних осіб (14,2%); розміщення на інтернет-майданчиках фейкових оголошень про продаж (оренду) житлових приміщень (12,4%); реєстрація шахраїв у різних месенджерах, що забезпечують конспіративність спілкування (11,7%); придбання SIM-карт на підставних осіб (10,3%); пошук співвиконавців з числа посадових осіб і співробітників органів, що здійснюють перехід і реєстрацію нерухомості або надають інші послуги, пов'язані з її обігом (10%).

72% злочинців для підготовки та реалізації шахрайської схеми використовували сторінки торгових майданчиків з нерухомістю, портали та спеціалізовані ріелторські мережі, що містять цифрову інформацію про об'єкти нерухомості та осіб, зацікавлених у її купівлі, продажу або оренді «DIM.RIA», «QIP.UA», «Agentiz», «Domileo», «NDO (Національна дошка оголошень)», «Rielt.org», «BTW Shopping», «Rem.ua» тощо), 66% – соціальні мережі.

Серед шахраїв досить високий відсоток рецидиву (35% раніше скоювали подібні злочини). Однак, на відміну від інших видів дистанційного шахрайства, лише в 18% випадків шахрайство в сфері обігу житлових приміщень в даний час організують особи, які перебувають у місцях позбавлення волі. Пояснюється це складністю залучення злочинцями відомих їм осіб «на волі» для «контактного» супроводу операцій з нерухомістю.

Місцем реалізації способів вчинення даного виду шахрайства є:

1) відділення банків або інших кредитних організацій, які поділялися:

- а) за характером їх залучення до шахрайських схем на використовувані для відкриття на ім'я жертви банківського рахунку з метою переказу на нього коштів від угоди з нерухомістю (87%) і з метою оформлення кредиту (позики) під заставу житлового приміщення, що належить жертві (91,9%); б) за величиною активів на великі (як правило, банківські організації – 67,2%) і дрібні (так звані мікрофінансові організації – 72,4%);

2) зони розміщення банківських терміналів: а) за ступенем доступності для жертви поділяються на розташовані в офісах банківських організацій (55%) і в громадських місцях (87%); б) за характером здійснюваних операцій, що використовувалися для внесення готівки, її зарахування на рахунки шахраїв (93,2%), зняття готівки з її подальшою передачею шахраям (32%), для отримання доступу до банківської картки потерпілого обманним шляхом (23,4%);

3) нотаріальні контори, які використовувалися з метою посвідчення договорів про відчуження житлових приміщень (41%), оформлення довіреності на укладення угоди з нерухомістю (12,1%), видачі довіреності на отримання грошових коштів з рахунків у банку, відкритих для розрахунків за операціями з нерухомістю (2,1%);

4) агентства нерухомості, де здійснювалися підготовка проєктів договорів та іншої документації щодо угод з нерухомістю (64%), оформлення в простій письмовій формі договорів купівлі-продажу, оренди житлових приміщень (84,2%), надання консультативної допомоги щодо угоди, збору необхідних документів тощо (97%);

5) центри, що засвідчують (акредитовані організації, що мають право випускати сертифікати електронного підпису) посвідчення особи та випуску сертифіката електронного підпису (9%);

б) житлові приміщення, що належать жертвам шахрайства: житлові будинки (12%), квартири (97%) або кімнати (3,7%);

7) інші місця, де: а) здійснюється передача жертвами готівкових грошових коштів злочинцям або їх посередникам (кур'єрам тощо) – вулиця (88%), житлові та нежитлові приміщення, що не належать жертві, наприклад торгові центри, кафе (12%); б) відбувається передача грошових коштів (у повному обсязі або у вигляді забезпечувального платежу) жертві від покупця її нерухомості, кредитного брокера – нежитлові приміщення (92%), транспортні засоби (8%).

Як свідчать матеріали вивчених кримінальних справ, у м. Києві 79% випадків здійснення угод з житловими приміщеннями в рамках розглянутого виду злочинів були так чи інакше пов'язані з місцем розташування Центру надання адміністративних послуг (ЦНАП).

У більшості випадків (72%) потерпілі зверталися із заявою до правоохоронних органів через значний час після того, як шахраї заволоділи їхнім майном (житловим приміщенням, грошовими коштами). У переважній більшості випадків (91%) потерпілий сам сприяв злочинцям в оформленні угоди з житловим приміщенням, передачі (безготівковому переказі) грошових коштів. Це підтвердило висунуту нами гіпотезу про проблемний характер ситуацій початкового етапу розслідування даної категорії кримінальних справ.

До причин, що зумовлюють проблемний характер ситуацій початкового етапу розслідування, належать такі: факт обману став очевидним для потерпілого після здійснення угоди з житловим приміщенням і подальшим переказом грошових коштів злочинцям (94%); шахрай переконав потерпілого, що інше житло або гроші будуть надані найближчим часом (65%); потерпілий чекав реалізації цивільно-правових відносин з боку учасника угоди з нерухомістю, який обманним шляхом заволодів забезпечувальним платежем в рахунок майбутньої угоди (13%); жертва після переказу шахраям грошових коштів зі свого банківського рахунку витратила час на з'ясування обставин списання грошових коштів з рахунку в банку, блокування рахунків тощо (9,5%).

Стосовно аналізованого виду шахрайства в 90,5 % випадків підставою для порушення кримінальної справи була заява потерпілого; в 8,5% – відомості надходили до правоохоронних органів від третіх осіб (як правило, родичів потерпілого). У 9% випадків справи порушувалися в результаті виявлення ознак вчинення шахрайства з використанням ІТТ в процесі проведення оперативно-розшукової діяльності. В одному випадку дані до правоохоронних органів надійшли від кредитної організації м. Києва за фактом термінового оформлення

застави на житлове приміщення і подальшого негайного переказу власником грошових коштів з рахунків різних осіб. В одному випадку підставою для порушення справи стали матеріали Держфінмоніторингу України про факт легалізації грошових коштів. Фактів порушення кримінальної справи на підставі відомостей, отриманих із ЗМІ, нами виявлено не було.

Зазначені дані відповідають результатам анкетування практичних працівників, які серед найпоширеніших джерел отримання інформації про шахрайство у сфері житлових приміщень назвали: потерпілих (62,2%); результати оперативно-розшукових заходів (26,1%); результати розслідування інших злочинів (13%); явку з повинною (2,9%). В останньому випадку йшлося виключно про посередників (кур'єрів, ріелторів).

Як показало вивчення матеріалів кримінальних справ у комплексі з даними анкетування практичних працівників, особливості механізму розглянутого виду кримінального діяння детермінують алгоритм первинних дій, що реалізуються при перевірці повідомлення про злочин: направлення запитів, отримання необхідних виписок, витребування документів (20,1%); проведення оперативно-розшукових заходів (19,5%); отримання пояснень (17,7%); проведення огляду місця події, предметів, документів (13,4%); дослідження документів і предметів (11%); призначення і проведення судових експертиз (6,1%); отримання зразків для порівняльного дослідження (4,9 %).

Що стосується оперативно-розшукових заходів, до найбільш поширених, судячи з результатів узагальнення матеріалів кримінальних справ, належать: наведення довідок (14,5%); опитування (12,1%); прослуховування телефонних переговорів (11,7%); зняття інформації з технічних каналів зв'язку (11,8%); дослідження предметів і документів (10,7%); отримання комп'ютерної інформації (8%); обстеження приміщень, будівель, споруд, ділянок місцевості та транспортних засобів (5,6%); контроль поштових відправлень, телеграфних та інших повідомлень (5,6%); збір зразків для порівняльного дослідження (5,1%);

спостереження (5,1%); ототожнення особи (4,2%); оперативне впровадження (4%).

Незатребуваність такого оперативно-розшукового заходу, як ототожнення особи, зумовлена тим, що 91% жертв мали труднощі з описом ознак осіб, які заволоділи їхнім майном. Крім того, в 90% випадків, коли суб'єкт злочину перебував за межами України, слідство припинялося відповідно до ч. 1 ст. 284 КПК України.



Адвокатське об'єднання
«Універсальний правовий центр»
код ЄДРПОУ 42710511

Юридична адреса:
проспект Голосіївський, 70,
оф.406, м.Київ, 03040

Адреса для листування:
вул.Предславинська, 31/11, оф.83
м.Київ, 03057

ДОВІДКА
про впровадження дисертаційного дослідження аспірантки
Урлапової Олеси Ярославівни
на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері
нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-
телекомунікаційних технологій»

Дана довідка підготовлена з метою відображення практичного значення та можливостей впровадження результатів дисертаційного дослідження аспірантки Урлапової Олеси Ярославівни на тему: «Методика розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій» у діяльність адвокатського об'єднання «Універсальний правовий центр».

Сучасний ринок нерухомості характеризується широким використанням цифрових технологій та електронних платформ для укладання угод купівлі-продажу та оренди. Це створює нові можливості для розвитку правового супроводу угод, але одночасно збільшує ризик шахрайських дій з використанням підроблених електронних документів, цифрових підписів і онлайн-платформ.

Основні результати дисертаційного дослідження які викладені в роботах:

1. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198 DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>

2. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>

3. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелигіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>

4. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>

5. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олеся Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)

6. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.

7. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 69-74.

8. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. *Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Лівів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С.186-188.

9. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.

10. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

11. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

Впровадження результатів дисертаційного дослідження дозволяє адвокатському об'єднанню «Універсальний правовий центр»:

- підвищити ефективність правового захисту клієнтів від шахрайських схем у сфері нерухомості;
- застосовувати розроблені методики для перевірки законності електронних документів і угод;
- розробляти внутрішні стандарти та процедури правового супроводу угод з метою мінімізації ризиків;
- підвищувати кваліфікацію адвокатів та співробітників об'єднання щодо цифрових технологій і сучасних методів шахрайства;
- створювати практичні кейси та навчальні матеріали для адвокатської практики та підготовки стажерів.

Розроблена методика в дисертаційному дослідженні ефективно використовується адвокатським об'єднанням «Універсальний правовий центр» для:

- проведення правового аналізу та оцінки угод, що укладаються в електронній формі;
- підготовки позовних заяв, скарг та інших процесуальних документів у справах про шахрайство;
- розробки внутрішніх рекомендацій щодо запобігання шахрайству у роботі адвокатського об'єднання;

- підвищення рівня цифрової та правової грамотності адвокатів і співробітників;
- використання у наукових та навчальних матеріалах для підготовки кваліфікаційних робіт і публікацій у сфері криміналістики та захисту прав у сфері нерухомості.

Результати дисертаційного дослідження мають теоретичну, методичну та практичну цінність. Вони можуть бути ефективно застосовані в діяльності адвокатського об'єднання для: підвищення рівня безпеки угод; запобігання шахрайським діям; оптимізації внутрішніх процесів та стандартів роботи; підвищення кваліфікації персоналу; інтеграції наукових розробок у практику правового супроводу клієнтів.

**Керуючий партнер
Адвокатського об'єднання
«Універсальний правовий центр»
кандидат юридичних наук**



Володимир КУПРІЄНКО



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ЦЕНТРАЛЬНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ЮСТИЦІЇ (М.Київ)
КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ НОТАРІАЛЬНИЙ ОКРУГ
П Р И В А Т Н И Й Н О Т А Р І У С
Г О Н Ч А Р Г А Н Н А В О Л О Д И М И Р І В Н А

Україна, 02121, місто Київ, вулиця Вербицького, 16, прим.6, кім.1, тел.(044) 562-18-63, факс (044)
562-09-16, свідоцтво про зайняття нотаріальною діяльністю № 7339,
реєстраційне посвідчення про реєстрацію приватної нотаріальної діяльності № 972,
РНОКПП за даними ДРФО-ПП 3090823563,
р/р 26208057000557 в Розрахунковий центр КБ "ПриватБанк", МФО 320649,

Приватний нотаріус Київського
міського нотаріального округу
Гончар Г.В.
дата 05.05.2026 р.
індекс 78/01-16

ДОВІДКА

про впровадження дисертаційного дослідження аспірантки

Урлапової Олесі Ярославівни

на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій»

Дана довідка підготовлена з метою відображення практичного значення та можливостей впровадження результатів дисертаційного дослідження аспірантки Урлапової Олесі Ярославівни на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій» у діяльність Приватного нотаріуса Гончар Ганни Володимирівни.

У сучасних умовах цифровізації суспільних відносин нотаріальна діяльність все частіше реалізується із застосуванням інформаційно-телекомунікаційних технологій: електронних документів, цифрових підписів, онлайн-реєстрів та електронних платформ для укладання угод з нерухомим майном. Це суттєво підвищує ефективність та швидкість надання нотаріальних послуг, однак водночас створює нові ризики шахрайства, зокрема: підробку електронних документів, використання неправомірних цифрових підписів, неправомірне внесення даних до державних реєстрів та укладання угод без реальної згоди сторін.

Основні результати дисертаційного дослідження які викладені в роботах:

1. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198 DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>
2. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>
3. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелігіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>
4. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>
5. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олесь Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)

6. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.

7. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 69-74.

8. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. *Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Львів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С.186-188.

9. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.

10. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

11. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

впровадженні в роботі нотаріальної контори, а саме роботи нотаріальної контори Приватного нотаріуса Гончар Ганни Володимирівни:

- при перевірці електронних документів та угод з нерухомістю перед їх нотаріальним посвідченням;
- при розробці внутрішніх регламентів та стандартів запобігання шахрайству у нотаріальній практиці;
- при підготовці матеріалів для захисту прав клієнтів у разі виявлення шахрайських дій;
- при підвищенні кваліфікації нотаріусів та працівників контори через навчальні програми та тренінги;
- при використанні у наукових, методичних та освітніх матеріалах для підготовки кваліфікаційних робіт та публікацій.

Таким чином, результати дисертаційного дослідження мають не лише практичне значення для підвищення ефективності роботи нотаріальної контори Приватного нотаріуса Гончар Ганни Володимирівни, але й науково-методичну цінність, сприяючи розвитку правової науки та удосконаленню стандартів нотаріальної діяльності у сфері цифрових технологій і захисту прав власності на нерухоме майно. Їх впровадження у діяльність нотаріальної контори забезпечує: підвищення рівня безпеки угод із нерухомістю; запобігання шахрайським діям із використанням цифрових технологій; оптимізацію внутрішніх процедур та стандартів роботи контори; розвиток науково-методичних підходів у сфері нотаріальної діяльності та протидії шахрайству; підвищення професійного рівня нотаріусів та ефективності їх практичної діяльності.

Приватний нотаріус

Г.В. Гончар





Товариство з обмеженою відповідальністю «АМК ЕКСПО»

ЄДРПОУ 39512054

01024, м. Київ, вул. Круглоуніверситетська, 2/1, офіс 5 ел.адреса: amk26.1@ukr.net тел.067-7708231

Вих. № 2/05-26
від 05.05.2026 р.

ДОВІДКА

**про впровадження дисертаційного дослідження аспірантки
Урлапової Олесі Ярославівни
на тему: «Методика розслідування кримінального
правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з
використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій»**

Дана довідка підготовлена з метою відображення практичного значення та можливостей впровадження результатів дисертаційного дослідження аспірантки УРЛАПОВОЇ Олесі Ярославівни на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій» у діяльність ТОВ «АМК ЕКСПО».

В сучасних умовах ринку нерухомості значно зросла роль цифрових технологій та онлайн-платформ у процесі укладання угод купівлі-продажу та оренди. Це створює нові можливості для розвитку бізнесу, але одночасно збільшує ризики шахрайських дій, які можуть призвести до фінансових втрат клієнтів та агентств.

Впровадження матеріалів дисертаційного дослідження дозволяє:

- підвищити рівень безпеки та законності укладання угод;
- запровадити системні алгоритми перевірки електронних документів та угод;
- розробити внутрішні стандарти і регламенти для захисту клієнтів та інвесторів;
- підвищити кваліфікацію співробітників агентства щодо виявлення та запобігання шахрайству.

Таким чином, впровадження результатів дослідження забезпечує поєднання наукових підходів та практичних механізмів захисту інтересів клієнтів, сприяє підвищенню професійного рівня працівників агентства та вдосконаленню внутрішніх процесів управління ризиками.

Матеріали дослідження можуть бути ефективно використані у:

1. Теоретична цінність:
 - дослідження систематизує сучасні криміналістичні методи розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій;

– запропоновані алгоритми та методики формують наукову основу для подальших досліджень у галузі криміналістики, цифрової безпеки та протидії економічним злочинам у сфері нерухомості.

2. Практичній діяльності агентств нерухомості, включаючи:

– методика дозволяє ідентифікувати та запобігати шахрайським схемам, що використовують цифрові платформи, електронні документи та онлайн-угоди;

– дозволяє підвищити правову та інформаційну безпеку угод, захищаючи клієнтів та інвесторів від фінансових втрат;

– забезпечує створення внутрішніх стандартів і регламентів безпечної діяльності агентств;

– сприяє підготовці практичних інструкцій для співробітників агентств, що допомагають відстежувати, перевіряти та контролювати законність операцій з нерухомістю.

Впровадження результатів дослідження сприяє: підвищенню рівня безпеки та законності угод у сфері нерухомості; зниженню ризику шахрайських дій та фінансових втрат; розвитку наукового потенціалу кафедри та удосконаленню навчальних програм; формуванню висококваліфікованих фахівців, здатних ефективно застосовувати сучасні криміналістичні та інформаційні методики.

Результати дисертаційного дослідження мають високу теоретичну, практичну та наукову цінність, можуть бути ефективно використані в діяльності агентств нерухомості для підвищення безпеки угод, запобігання шахрайству, удосконалення внутрішніх стандартів та підвищення кваліфікації персоналу.

Директор



Максим ЄРКІН

832851

Приватне акціонерне товариство
«Вищий навчальний заклад
«МІЖРЕГІОНАЛЬНА
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ
ПЕРСОНАЛОМ»



The Private Joint-Stock Company
«Higher Education Institution
«Interregional
Academy
of Personnel Management»

Україна, 03039, Київ-39, вул. Фрометівська, 2,
Тел. +38 (044) 490-95-00, maup.com.ua
e-mail: iapm@iapm.edu.ua

2, Frometivs'ka Str., 03039 Kyiv, Ukraine,
Tel. +38 (044) 490-95-00, maup.com.ua
e-mail: iapm@iapm.edu.ua

« 10 » Березня 2026 № 624/1

ДОВІДКА

**впровадження дисертаційного дослідження аспірантки
Урлапової Олесі Ярославівни
на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення
у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням
інформаційно-телекомунікаційних технологій» в освітній та
науковий процес кафедри правоохоронної та антикорупційної
діяльності Навчально-наукового інституту права та безпеки ім.
Володимира Великого Міжрегіональної академії управління
персоналом**

Дослідження УРЛАПОВОЇ Олесі Ярославівни на тему «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій» виконане в рамках наукових тем НДР Міжрегіональної академії управління персоналом «Дослідження теоретико-методичних основ розвитку української державності в контексті світових модерзаційних процесів формування національних громадських суспільств: політичний, юридичний, економічний, соціальний, психологічний та управлінський аспекти» (номер державної реєстрації - 0119U100492) та «Дослідження теоретико-методичних основ забезпечення сталого розвитку української державності в контексті сучасних викликів та загроз: правовий, економічний, безпековий, психологічний та управлінський аспекти» (номер державної реєстрації - 0125U002151). Дисертація відповідає основним науковим напрямкам діяльності Міжрегіональної академії управління персоналом з тем «Актуальні питання державотворення та захисту прав людини в Україні» (номер державної реєстрації - 0123U104042) та «Актуальні питання юридичної науки та практики» (номер державної реєстрації - 0123U104485).

Основні результати дисертаційного дослідження здобувачки третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти УРЛАПОВОЇ Олесі Ярославівни на тему «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій», які викладені у роботах:



1. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198 DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>
2. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>
3. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелигіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>
4. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>
5. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олеся Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)
6. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.
7. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 69-74.
8. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. *Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Лівів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С.186-188.
9. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.
10. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. Нау к. праць

молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

11. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

викладені результати дослідження використовуються в освітньому процесі та навчально-методичній діяльності кафедри правоохоронної та антикорупційної діяльності Навчально-наукового інституту права та безпеки ім. Володимира Великого Міжрегіональної академії управління під час викладання дисциплін першого (бакалаврського) рівня вищої освіти: «Кримінальне право. Загальна частина», «Кримінальне право. Особлива частина», «Криміналістика», «Криміналістична техніка та її застосування у процесі розслідування кримінальних правопорушень» і мають важливе теоретичне та практичне значення для підготовки навчальних та методичних посібників, лекцій, методичних рекомендацій, а також для удосконалення вже існуючих і розробки нових навчальних планів і програм до зазначених дисциплін.

На підставі викладеного тези, положення та висновки, сформульовані у вищевказаних наукових публікаціях, мають необхідний теоретичний рівень та практичну спрямованість і можуть бути ефективно використані не тільки у освітньому процесі, а й у плануванні та проведенні наукових досліджень кафедри, підготовці кваліфікаційних робіт бакалаврів і магістрів, а також у розробці нових інноваційних підходів до навчання та професійної підготовки фахівців у сфері правоохоронної та антикорупційної діяльності.

Крім того, результати дослідження можуть бути використані при:

- підготовці практичних кейсів для лабораторних та семінарських занять;
- розробці тренінгових програм та моделюванні розслідувань злочинів;
- підвищенні кваліфікації викладацького складу та практичних працівників правоохоронних органів;
- вдосконаленні методичних підходів до інтеграції сучасних цифрових технологій у криміналістичну підготовку здобувачів вищої освіти.

Таким чином, проведене дослідження сприяє підвищенню якості освітнього процесу, розвитку наукового потенціалу кафедри та формуванню висококваліфікованих фахівців, здатних ефективно застосовувати теоретичні знання та практичні навички у сфері криміналістики, кримінального права та правоохоронної діяльності.

Ректор
доктор юридичних наук
професор



К.В.Муравйов

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
 Проректор з наукової роботи
 ПВНЗ «Європейський університет»
 доктор економічних наук, професор
 Орії Гудзь
 « 24366800 » 2026 р.



АКТ
впровадження дисертаційного дослідження аспірантки
Урлапової Олесі Ярославівни
на тему: «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері
нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-
телекомунікаційних технологій» в освітній та науковий процес кафедри
права юридичного факультету ПВНЗ «Європейський університет»

Комісія у складі:

- 1) Цимбал Петро Васильович – доктор юридичних наук, професор, професор кафедри права;
- 2) Антонюк Анастасія Борисівна – кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри права;
- 3) Кравчук Петро Юрійович – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри права;

склали цей акт про те, що основні результати дисертаційного дослідження здобувачки третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти УРЛАПОВОЇ Олесі Ярославівни на тему «Методика розслідування кримінального правопорушення у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій», які викладені у роботах:

1. Урлапова О.Я. Передумови наукового моделювання методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 93. Частина 5. 2026. С. 186-198 DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.5.24>
2. Урлапова О.Я. Кримінальна відповідальність за шахрайство у сфері нерухомого майна у країнах континентальної системи права / О.І. Савка, О.Я. Урлапова // Науковий вісник УжНУ. Серія Право. Випуск 90. Частина 4. 2025. С. 151-158. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.4.20>
3. Урлапова О.Я. Суб'єктивна сторона шахрайства з нерухомістю / Р.В. Перелигіна, О.Я. Урлапова // Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія Право. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 112-115. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.83.3.17>

4. Урлапова О.Я. Способи вчинення шахрайства з нерухомістю / Н.О. Голдберг, О.Я. Урлапова // Журнал східноєвропейського права. 2024. № 124. С. 40-45. <https://doi.org/10.5281/zenodo.12826123>

5. Урлапова О.Я. Кримінологічний аналіз потерпілого від шахрайства з нерухомістю [Електронний ресурс] / Олеся Ярославівна Урлапова // Наук. перспективи. 2024. №6. С. 790-797. [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6\(48\)-790-797](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-6(48)-790-797)

6. Урлапова О.Я. Типові джерела криміналістично значущої інформації. V Міжнародна науково-практична конференція «Innovations of Modern Science and Education» (29-31 січня 2026 року, Ванкувер, Канада). С. 482-490.

7. Урлапова О.Я. Тенденції криміналізації шахрайства у сфері нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 3. (м. Київ, 6 жовт. 2022 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 69-74.

8. Урлапова О.Я. Шахрайство з нерухомістю: основні тенденції та закономірності поширення. *Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні: матеріали XI Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Рівне. Рівненський інститут КУП НАНУ, 20 квітня 2021 р.). Львів: «ГАЛИЧ-ПРЕС», 2021. С.186-188.

9. Урлапова О.Я. Сучасний стан та динаміка шахрайств з нерухомістю в Україні. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу: зб. тез доповідей Всеукраїнської наукової конференції*, 17 квітня 2021 р. (м. Хмельницький). Хмельницький: ХНУ, 2021. С. 194-195.

10. Урлапова О.Я. Кримінологічний портрет особистості злочинця, який вчиняє шахрайство у сфері нерухомості. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. Наук. праць молодих вчених та аспірантів. Вип. 2. (м. Київ, 7 жовт. 2021 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К. С. 85-88.

11. Урлапова О.Я. Кримінологічна характеристика особи, яка вчиняє шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики*: збірн. наук. праць молодих вчених та аспірантів (м. Київ, 1 жовт. 2020 р.). Київ: Вид-во: Ліра-К С. 48-51.

викладені результати дослідження активно інтегруються в освітній процес та навчально-методичну діяльність кафедри права юридичного факультету ПВНЗ «Європейський університет» під час викладання дисциплін першого (бакалаврського) рівня вищої освіти, таких як «Кримінальне право» та «Криміналістика». Вони мають значну теоретичну та практичну цінність, оскільки слугують основою для підготовки навчальних та методичних посібників, лекційних матеріалів, методичних рекомендацій, а також дозволяють удосконалювати існуючі та розробляти нові навчальні плани й програми зазначених дисциплін, підвищуючи ефективність освітнього процесу та якість підготовки майбутніх фахівців у сфері права.

На підставі викладеного комісія констатує, що положення та висновки, сформульовані у вищевказаних наукових публікаціях, мають необхідний теоретичний рівень та практичну спрямованість і можуть бути ефективно використані не тільки у освітньому процесі, а й у плануванні та проведенні наукових досліджень кафедри, підготовці кваліфікаційних робіт бакалаврів і

магістрів, а також у розробці нових інноваційних підходів до навчання та професійної підготовки фахівців у сфері права.

Крім того, результати дослідження можуть стати базою для:

- створення практичних кейсів та тренінгових програм для здобувачів вищої освіти;
- впровадження інтерактивних методів навчання та моделювання реальних ситуацій у криміналістичній практиці;
- підвищення рівня компетентності викладачів у застосуванні сучасних інформаційно-технологічних засобів у навчальному процесі;
- удосконалення методичних рекомендацій та програм професійного розвитку працівників правоохоронних органів.

Таким чином, наукові результати дослідження сприяють підвищенню якості освітнього процесу, розвитку наукового потенціалу кафедри права юридичного факультету ПВНЗ «Європейський університет» та формуванню висококваліфікованих фахівців, здатних ефективно застосовувати набуті знання та наукові методики у практичній та дослідницькій діяльності.

Члени комісії:

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри права



Петро ЦИМБАЛ

кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри права



Анастасія АНТОНІЮК

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри права



Петро КРАВЧУК