

УДК 343.2

*С. С. Кузьменко**здобувач кафедри криміналістики,
судової медицини та психіатрії**Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*

СТАН РОЗРОБЛЕНОСТІ ПРОБЛЕМИ БОРЬБИ ІЗ ШАХРАЙСТВОМ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Будівельна сфера – стратегічний сегмент національної економіки, а будівництво – високорозвинений її напрям. Втім, там, де має місце отримання значних здобутків завжди можуть бути зловживання. Вкладення інвестицій у будівництво хоча і залишається популярним та перспективним, водночас, будівельна галузь все частіше піддається злочинним посяганням, передусім на власність. Недосконалість законодавства та неадаптованість правоохоронних органів в умовах поступового переходу на ринкову модель правовідносин, зумовили швидкість поширення правопорушень, у тому числі й пов'язаних із застосуванням обману та зловживання довірою у зазначеній сфері.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми свідчить, що окремі аспекти щодо боротьби із злочинами у сфері будівництва нерухомості та шахрайств, пов'язаних із інвестуванням у будівництво нерухомості, а також окремі положення відносно розслідування таких злочинів, досліджувалися такими вченими: А.В. Вавришем, І.Г. Проскурняком, О.В. Диким, С.В. Князевим, А.В. Микитчиком, І.М. Поповою, Г.М. Чернишовим та іншими дослідниками. Проте, деякі аспекти щодо даної проблематики потребують додаткового висвітлення у зв'язку із постійними змінами у правовому полі.

Метою статті є аналіз наукових досліджень в напрямках боротьби із злочинами у сфері будівництва нерухомості, законодавчого регулювання правовідносин в зазначеній сфері, а також праць, в яких започатковувалися основи методики розслідування шахрайств, зокрема, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. На підставі чого визначити стан розробленості проблеми та окреслити напрями, що залишилися не достатньо висвітленими.

Основний зміст. Проблема шахрайства у сфері будівництва об'єктів нерухомості має комплексний характер, що зумовлюється багатьма факторами як організаційного, так і правового характеру. Тому вважаємо необхідним охопити низку галузей знань, в межах яких проводилися дослідження з даної проблематики.

У цьому контексті імпонує думка А.В. Вавриша, який наголошує, що сфера будівництва є надзвичайно багатогранною та об'єднує навколо себе не лише окремі галузі господарської діяльності, а й чималу кількість різних економічних, підприємницьких, фінансових, правових та інших процесів. Зазначене зумовлює необхідність дослідження будівельної галузі в площині законодавчого забезпечення здійснення таких процесів в адміністративно-правовому, цивільно-правовому, кримінально-правовому та процесуальному, криміналістичному, а також кримінологічному аспектах [1, с. 24].

Ефективне розслідування шахрайств у сфері будівництва є неможливим без комплексного дослідження факторів і процесів, що зумовлюють учинення таких, а також без з'ясування механізмів і способів дій, правової регламентації правовідносин у сфері будівництва нерухомості.

Слід сказати, що у низці робіт приділяється увага адміністративно-правовим відносинам. Так, В.О. Ромасько, досліджуючи адміністративно-правові засади державного контролю у сфері будівництва, запропонував перелік спеціальних ознак державного контролю у сфері будівництва [2, с. 7].

Низка робіт присвячена теоретико-методологічним засадам дослідження ринку нерухомості, зокрема: визначенню соціально-економічних й історичних особливостей формування та розвитку ринку нерухомості, дослідженню динаміки житлового будівництва в Україні, висвітленню проблем, що перешкоджають розширенню будівництва нового житла, визначенню напрямків вдосконалення державного програмування в сфері нерухомості та визначенню способів фінансування придбання житла громадянами [3].

Вченими цивільно-правового напрямку в основному приділяється увага розвитку правового регулювання відносин у сфері будівництва та вдосконаленню таких правовідносин відносин [4].

Ускладнення криміногенної ситуації в сфері будівництва зумовило необхідність цільових досліджень у напрямі розроблення та впровадження в практичну діяльність правоохоронних органів системи заходів щодо запобігання шахрайствам і іншим злочинам проти власності у сфері будівництва. Ураховуючи сучасний стан криміногенної

обстановки в державі, складну економічну й суспільно-політичну ситуацію, запобігання злочинам проти власності є предметом дослідження багатьох вітчизняних учених-кримінологів [1, с. 23].

Особливої уваги заслуговує тенденція щодо формування та збільшення кількості організованих груп та злочинних організацій, які діють у сфері незаконного обороту житлової нерухомості, що свідчить про перехід злочинності з площини простої групової в системну організовану форму [5, с. 1]. Слід сказати, що останнім десятиріччям на фоні криміналізації сфери обігу нерухомості з'явилася численна кількість робіт, які висвітлюють велику кількість питань, пов'язаних із детермінацією та попередженням злочинності у вказаній сфері як на первинному, так і вторинному ринку.

Так, виявленню важливих кримінологічних особливостей функціонування ринку нерухомості в Україні та розробленню пропозицій щодо вдосконалення діяльності органів внутрішніх справ у боротьбі з шахрайством з нерухомістю і подолання його негативних соціальних наслідків присвячено роботу А.В. Микитчика «Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю» [6].

О.В. Дикий у дисертаційному дослідженні «Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні» дослідив питання попередження злочинності в сфері обороту житлової нерухомості, розглянув механізм правового регулювання інституту житлової нерухомості в Україні та системи злочинів у сфері обороту житлової нерухомості, визначив кримінологічну характеристику злочинності в сфері обороту житлової нерухомості та особливості її детермінації [5].

Окремою проблемою визнав криміналізацію відносин з фінансування будівництва об'єктів житлової нерухомості Г.М. Чернишов і у дисертації «Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження» розглянув спектр питань, пов'язаних із кримінологічною характеристикою фінансового шахрайства у цій сфері, його показниками, детермінантами, впровадженням пріоритетних напрямків попередження злочинності на ринку первинної нерухомості тощо [7].

Відсутність належного рівня фінансування та контролю, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призвело до збільшення кількості вчинених шахрайств й у сфері іпотечного кредитування житлового будівництва багатоквартирних будинків. Комплексним дослідженням шахрайства у сфері іпотечного кредитування, його кримінально-правової характеристики та запобігання злочинним проявам стало дисертаційне дослідження Р.А. Запорожець [8, с. 27].

Поряд з цим, разом із намаганням визначити шляхи попередження та напрями боротьби із

шахрайськими проявами, об'єктом деяких досліджень стали й питання щодо віктимної поведінки осіб, які стають потерпілими від шахрайства у різних його проявах. Серед таких робіт можна відзначити роботи К.В. Попова «Жертва шахрайства: віктимологічне дослідження» та С.І. Афанасенко: «Віктимологічна профілактика шахрайства», в яких приділено увагу віктимологічній детермінації шахрайства та особливостям механізму віктимної поведінки осіб, щодо яких вчиняється шахрайство та дослідженню основних напрямів віктимологічної профілактики, як системи заходів з боку державних органів, громадських організацій, окремих осіб, що спрямовані на усунення причин та умов віктимізації та перетворення особи на жертву злочину [9; 10].

Питання кримінальної відповідальності за дії, пов'язані із обманом та зловживанням довірою висвітлюються у роботах Ю.Л. Шуляк, В.Р. Мойсик [11; 12].

Слід констатувати, що перелічені вище праці безпосередньо не стосуються проблематики розслідування шахрайств у сфері будівництва об'єктів нерухомості. Між тим, окремі положення, які в них досліджено та розкрито, можуть послужити базисом для побудови криміналістичної характеристики злочинів даної категорії та методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових вкладень у будівництво об'єктів нерухомості в цілому.

В рамках формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових коштів у будівництво об'єктів нерухомості, особливу цінність становлять праці, в яких висвітлюються питання щодо методики розслідування шахрайств, а також суміжних із ними злочинів, у тому числі злочинів економічної спрямованості.

Аналізуючи стан наукових розробок щодо методики розслідування злочинних проявів, вчинених шляхом обману та зловживання довірою, маємо констатувати, що в Україні одним із перших торкнувся вказаного напрямку та у 1993 році заклав суттєву базу для подальших наукових досліджень В.І. Гаєнко [13].

Аналіз досліджень показав, що спочатку предметом досліджень були особливості розслідування загальних шахрайств, і науковці не прив'язувались до шахрайств певних видів у глобальному сенсі.

Зокрема, актуальні теоретичні та практичні проблеми криміналістичної характеристики шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування досліджені С.В. Головкіним, який визначив предмет злочинного посягання під час шахрайства відносно власності особи за сучасних умов, розглянув способи реалізації, механізм утворення та виявлення слідів даного виду злочинної діяльності. Ним розгля-

нуто й особливості тактики проведення деяких слідчих дій під час розслідування шахрайств відносно власності особи за сучасних умов [14].

Теоретичні засади розслідування шахрайств в сучасних умовах розроблено у роботі О.Л. Мусієнко [15].

Серед вчених, які займалися розробкою методики розслідування корисних злочинів, у тому числі й шахрайств, однією із перших здійснила класифікацію шахрайств за такою ознакою, як «соціальна сфера діяльності людей Т.А. Пазинич. Вона класифікувала шахрайства, що вчиняються у різних сферах: 1) задоволення повсякденних матеріальних і культурних потреб людини; 2) побутовій; 3) функціонування державних та інших суспільних інститутів; 4) підприємницької діяльності; 5) використання електронних технологій та сформулювала теоретичні положення та практичні рекомендації щодо розслідування шахрайств окремих класифікаційних груп [16].

Слід звернути увагу, що достатньо широкий спектр проблем, пов'язаних із розслідуванням шахрайства охоплено С.С. Чернявським. Об'єктом уваги вченого стали сфери банківського кредитування та сфера фінансування будівництва житла тощо [17].

Питання криміналістичної характеристики шахрайства з фінансовими ресурсами та визначення основних напрямів його розслідування охоплювалися й у роботі Т.В. Охримчук, яка на фоні інших здобутків визначила особливості використання спеціальних знань і деякою мірою вдосконалила тактику проведення окремих слідчих дій в контексті кредитно-фінансового законодавства України [18].

Криміналістичне забезпечення розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами розглянуто у роботі Т.О. Мудряк [19].

Не залишилася без уваги й сфера побутових відносин. Хоча у теорії криміналістики проблемам розслідування різних форм та видів шахрайства приділялась значна увага, в результаті чого з'явилися досить вузькі напрями формування методик розслідування шахрайства в окремих сферах, сфера побутових відносин, яка обумовлена наявністю особливих взаємовідносин між злочинцем та потерпілим, розглянута вперше Н.Ю. Кириленко [20].

Втім, з'явилися досить вузькі напрями формування методик розслідування шахрайства в окремих сферах: у сфері функціонування електронних розрахунків, у сфері страхування, у сфері отримання цільового споживчого кредиту, у сфері мобільного зв'язку тощо. В окремий блок можна віднести розробку позазавидової методики шахрайств із застосуванням способу «фінансова піраміда».

Слід зауважити, що, починаючи з 2007 року активізувалися дослідження, пов'язані із розслі-

дуванням шахрайств у сфері нерухомості. Дані роботи появилися на фоні недосконалості та незбалансованості чинного законодавства, відсутності системи та координації у роботі державних органів, недосвідченістю учасників правовідносин, що сприяло стрімкій криміналізації сфери обігу нерухомості в Україні. Замість легального, системного, цивілізованого ринку житла виникло явище, яке може бути охарактеризовано як «оборот житлової нерухомості» з ознаками кримінальної діяльності. Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворили окремий вид злочинності у сфері обороту житлової нерухомості. Особливої уваги заслуговує тенденція щодо формування та збільшення кількості організованих груп та злочинних організацій, які діють у сфері незаконного обороту житлової нерухомості, що свідчить про перехід злочинності з площини простої групової в системну організовану форму [5].

Однією з перших присвятила увагу розслідуванню шахрайства, пов'язаного із відчуженням приватного житла Н.В. Павлова, яка комплексно дослідила теоретичні та практичні проблеми стосовно розслідування шахрайств, учинених у сфері приватного житла, та запропонувала шляхи їх вирішення. Сформульовані нею рекомендації щодо проведення слідчих дій та комплексу оперативно-розшукових заходів, типові слідчі ситуації, алгоритми дій слідчого у деяких випадках стали базовими для досліджень проблем розслідування злочинів у сфері нерухомості іншими вченими [21]. Проте, в основному увага вченої була прикута до проблем розслідування на вторинному ринку житла.

Посилаючись на той факт, що у вітчизняній криміналістичній науці відсутні спеціальні монографічні дослідження, присвячені методиці розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом, Д.М. Андріїв комплексно дослідив дану проблематику, охопивши не тільки шахрайство, а більш широкий спектр злочинів, які вчиняються у сфері обігу нерухомості (вбивство, вимагання, шахрайства, передбачені статтями різних розділів КК [22].

Цілком можна погодитися з науковцем, що деякі проблемні питання, які є спільними для розслідування цих злочинів, випадали з поля зору науковців. Між тим, охоплення ряду злочинів у методиці розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом, деякою мірою втрачає специфіку шахрайських дій, які є ключовими у злочинному механізмі.

Слід зауважити, що, на фоні стрімкого розвитку ринкової економіки та її будівельного сегменту, поряд із зростанням обсягу будівництва об'єктів нерухомості, виникли соціально-економічні та організаційно-управлінські проблеми, що про-

явилися у відставанні правового регулювання господарських відносин, відсутності систематизованого будівельного законодавства. Вказане призвело до фактичної нерегульованості зазначених відносин та появи протиправних проявів у галузі будівництва [7, с. 17].

У роботі І.М. Попової «Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла» було покладено основи методики розслідування шахрайств на первинному ринку нерухомості. В роботі узагальнено результати криміналістичного дослідження шахрайств у сфері фінансування будівництва житла. Вивчено їх сутність, технології й особливості, обґрунтовано класифікацію за кримінально-правовими та криміналістичними ознаками. Розкрито зміст елементів криміналістичної характеристики, виявлено їх взаємозв'язки. Розроблено основні засади розслідування шахрайств, пов'язаних з залученням коштів громадян на будівництво житла, що зумовило розгляд проблем виявлення ознак злочинів і порушення кримінальної справи, визначення переліку обставин, що підлягають доказуванню, вирішення типових слідчих ситуацій, проведення слідчих дій, призначення судових експертиз тощо. Дослідження набуло практичного втілення у розроблених на його основі методичних рекомендаціях для слідчих та оперативних працівників [23]. Між тим, робота була виконана у 2011 році за часів чинності кримінально-процесуального законодавства 1961 року. У зв'язку із чим низка принципово важливих положень втрачає свою актуальність через істотні розбіжності з чинним кримінально-процесуальним законодавством.

Висновок. Сфера як первинного так і вторинного ринку нерухомості за різних часів становилась об'єктом пильної уваги вчених різних галузей знань. Одні приділяли увагу питанням законодавчого регулювання правовідносин та механізму реалізації державної політики щодо обігу нерухомості, у тому числі її будівництва. Інші спрямовували зусилля на попередження злочинів у вказаній сфері та визначення шляхів та методів боротьби із протиправними проявами. Треті у своїх наукових працях намагалися провести кримінально-правовий аналіз таких діянь та визначити, які з них підпадають під ознаки діянь, передбачених Кримінальним кодексом України, а які підлягають цивільній відповідальності. Інші вчені започаткували основи методики розслідування шахрайств у різних його проявах, у тому числі пов'язаних із заволодінням нерухомістю на первинному та вторинному ринку.

Особливу цінність для формування методики розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням грошових коштів в будівництво нерухомості для нас уявляють праці, в яких започатковувалися основи методики розслідування шахрайств.

Проте, в основному ці праці присвячені розслідуванню шахрайств у різних сферах, а шахрайські прояви в галузі будівництва розглядалися в них фрагментарно або у загальному вигляді. Наукові праці, предметом яких є розслідування шахрайств, пов'язаних із нерухомістю, в основному стосувалися приватного житла, у зв'язку із чим в основному охоплювалися дії шахраїв на вторинному ринку житла.

Отже, значна кількість питань з розслідування шахрайств, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво, залишається не розглянутою. Тому, проведений аналіз вказує на необхідність проведення окремого дослідження проблем розслідування шахрайств, пов'язаних із вкладенням інвестицій у будівництво об'єктів нерухомого майна громадян. На сьогоднішній час у практичній діяльності з цього напрямку існує коло питань, що потребують глибокого і всебічного вивчення.

Література

1. Вавриш А.В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.08 // НАВСУ. Київ., 2018. 275 с.
2. Ромасько В. О. Державний контроль у сфері будівництва: Адміністративно-правові засади: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 // ХНУВС. Харків., 2010.
3. Сударенко О. В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Київ, 2006. 20 с.
4. Радченко Л.І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л.І. Радченко ; Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2009. – 18 с. – укр.
5. Дикий О. В. Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2015. 20 с.
6. Микитчик А. В. Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Київ, 2008. 20 с.
7. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08. Одеса, 2016. 255 с.
8. Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Р. А. Запорожець, Нац. акад. внутр. справ. – К., 2017. – 288 с.
9. Афанасенко С. І. Віктимологічна профілактика шахрайства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Афанасенко С. І. ; Нац. акад. внутр. справ. – К., 2013. – 18 с.
10. Попов К.В. Жертва шахрайства: віктимологічне дослідження: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / НАН України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького, К., 2007. 20 с.
11. Шуляк Ю.Л. Кримінальна відповідальність за шахрайство: порівняльно-правове дослідження: : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 / Шуляк Ю. Л. ; Нац. акад. внутр. справ. – К., 2011. – 20 с.
12. Мойсик В.Р. Проблеми кримінальної відповідальності за шахрайство з фінансовими ресурсами: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.08 / В.Р. Мойсик ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2002. 20 с.

13. Гаенко В.И. Расследование хищений государственного или общественного имущества, совершенных путем мошенничества: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Харьковский орден трудового красного знамени юридический институт им. Ф.Э. Дзержинского. – Х., 1983. – 15 с.

14. Головкин С.В. Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / С.В. Головкин; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2008. 18 с.

15. Мусієнко О.Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / О.Л. Мусієнко; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2007. – 19 с.

16. Пазинич Т.А. Криміналістична характеристика шахрайств та основні положення їх розслідування: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Т.А. Пазинич; Харк. нац. ун-т внутр. справ. – Х., 2007. – 20 с.

17. Чернявський С.С. Методика розслідування злочинів у сфері банківського кредитування [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Чернявський Сергій Сергійович; Національна академія внутрішніх справ України. – К., 2002.

18. Охрімчук Т.В. Криміналістична характеристика шахрайства з фінансовими ресурсами та основні напрями розслідування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Т.В. Охрімчук; Нац. акад. внутр. справ. – К., 2011. – 16 с.

19. Мудряк Т.О. Криміналістичне забезпечення розслідування шахрайства з фінансовими ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Мудряк Т.О.; Держ. податк. Служба України, Нац. ун-т держ. податк. служби України. Ірпінь, 2013. 20 с.

20. Кириленко Н.Ю. Методика розслідування шахрайств у сфері побутових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Н.Ю. Кириленко; Нац. Ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2013. 20 с.

21. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Н.В. Павлова; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 21 с.

22. Андрієв Д. М. Розслідування злочинів, спрямованих на заволодіння житлом: автореферат. ... канд. юридичних наук, спец.: 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність / Андрієв Д. М. – К. : Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка, 2013. 20 с.

23. Попова І.М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / І.М. Попова; МВС України, Нац. акад. внутр. справ. – К., 2011. – 16 с.

Анотація

Кузьменко С. С. Стан розробленості проблеми боротьби із шахрайством у сфері будівництва об'єктів нерухомості. – Стаття.

У статті проводиться порівняльний аналіз наукових досліджень в напрямках боротьби із злочинами у сфері будівництва нерухомості, законодавчого регулювання правовідносин в зазначеній сфері, а також праць, в яких започатковувалися основи методики розслідування шахрайств, зокрема, пов'язаних із інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості. На підставі чого визначається стан розробленості проблеми та

окреслюються напрями, що залишилися не достатньо висвітленими.

Ключові слова: стан розробленості, шахрайство, нерухомість, будівництво, інвестиції, законодавче регулювання відносин у сфері будівництва нерухомості.

Аннотация

Кузьменко С. С. Состояние разработки проблемы борьбы с мошенничеством в сфере строительства объектов недвижимости. – Статья.

В статье проводится сравнительный анализ научных исследований в направлениях борьбы с преступлениями в сфере строительства недвижимости, законодательного регулирования правоотношений в указанной сфере, а также работ, в которых начинались основы методики расследования мошенничеств, в частности, связанных с инвестированием средств в строительство объектов недвижимости. На основании чего определяется состояние разработанности проблемы и определяются направления, которые остались недостаточно освещены.

Ключевые слова: состояние разработки, мошенничество, недвижимость, строительство, инвестиции, законодательное регулирование отношений в сфере строительства недвижимости.

Summary

Kuzmenko S. S. State of development of the problem of struggle problems in the sphere of building objects of real estate. – Article.

In this article the author states that the sphere of both the primary and secondary real estate markets at different times became the object of close attention of scientists of different branches of knowledge. Some paid attention to the issues of legislative regulation of legal relations and the mechanism of realization of the state policy concerning the circulation of real estate, including its construction. Others directed efforts to prevent crime in this area and to identify ways and means of combating unlawful manifestations. The third in their scholarly works tried to carry out a criminal analysis of such acts and to determine which ones fall under the signs of acts provided for in the Criminal Code of Ukraine and which are subject to civil liability. Other scholars have initiated the foundations of the methodology for investigating fraud in its various manifestations, including those associated with the acquisition of real estate in the primary and secondary markets.

It is emphasized that the works focusing on the methods of investigating fraud involving the investment of funds in the construction of real estate are mainly devoted to the investigation of fraud in various areas, and fraudulent manifestations in the field of construction were considered in them fragmentarily or in general. The research work on the subject of real estate-related fraud mainly concerned private housing, which largely covered the actions of fraudsters in the secondary housing market.

It is concluded that a significant number of issues related to fraud investigations related to investment in construction costs remain unheeded. Therefore, today in the practical activities in this direction there is a range of issues that require a thorough and comprehensive study.

Key words: development status, fraud, real estate, construction, investment, legislative regulation of relations in the field of real estate construction.