

УДК 343.1

**К. О. Чередник**  
здобувач*Відкритого міжнародного університету розвитку людини «Україна»***ТАКТИЧНІ ОПЕРАЦІЇ, СПРЯМОВАНІ НА ВИЛУЧЕННЯ ТА ДОСЛІДЖЕННЯ  
ДОКУМЕНТАЛЬНИХ ДЖЕРЕЛ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОЗНАКИ ШАХРАЙСТВА  
НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ, ВЧИНЕНОГО ЗЛОЧИННИМИ УГРУПОВАННЯМИ**

**Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями.** Ринок нерухомості є одним із найважливіших сегментів сучасної економіки, який впливає не тільки на економічний, а й на соціальний розвиток суспільства та держави. За роки незалежності він досяг високого рівня розвитку і характеризується великою кількістю діючих на ньому суб'єктів, складними процедурами здійснення правочинів та широким спектром можливостей незаконно заволодіти об'єктами нерухомості. Характерним для ринку нерухомості є й різноманітність та велика коштовність об'єктів, що ставить їх інтересом злочинних угруповань і робить сферою їх діяльності.

Специфіка шахрайства на ринку нерухомості полягає в тому, що для досягнення кінцевого результату у вигляді обманного заволодіння правом на об'єкти нерухомого майна, коштами інвесторів та ін., необхідно пройти ряд процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації, отриманням дозволів та наданням необхідних документів до відповідних інстанцій. Крім того, шахрайства на ринку нерухомості пов'язані із укладанням різного роду договорів, без яких неможливо досягти кінцевої мети. Загалом, весь процес розслідування таких злочинів пов'язаний з отриманням, аналізуванням і використанням різноманітного роду інформації, що міститься в документах, що відрізняються за своїм призначенням, формою, змістом. Вказане зумовлює вирішення тактичних завдань, спрямованих на вилучення та дослідження документальних джерел інформації щодо ознак шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями. Ці завдання доцільно вирішувати в рамках тактичних операцій.

**Аналіз досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми** свідчить, що за різних часів питання щодо комплексів тактичних операцій досліджувалася низкою вчених, зокрема: Р.С. Белкіним, Л.Я. Драпкіним, В.М. Карагодиним, В.О. Коноваловою, О.В. Курманом, О.Л. Мусієнко, Р.Л. Степанюком, В.В. Тищенко, К.О. Чаплинським, В.Ю. Шепітьком та ін. Вказані автори внесли чималий вклад до питань тактичних операцій та їх комплексів при розслідуванні злочинів різних категорій. Між тим, ви-

никає низка дискусійних питань, які підлягають вирішенню, особливо при розслідуванні шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями.

**Метою статті** є аналіз існуючих наукових поглядів на проблеми тактичних операцій та визначення комплексу дій для вирішення тактичних завдань щодо вилучення та дослідження документальних джерел інформації щодо ознак шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями.

**Основний зміст.** Необхідно враховувати, що не будь-який набір слідчих та інших дій можна визнати тактичною операцією. У функціональному відношенні об'єднання слідчих дій, оперативно-розшукових та інших заходів у тактичну операцію відбувається на підставі можливості вирішення у результаті такого об'єднання певного завдання розслідування, яке через об'єм або зміст неможна вирішити шляхом застосування окремих тактичних прийомів, слідчих дій тощо [1, с. 251].

Аналіз думок вчених та практичних працівників показав, що деякі ототожнюють поняття «тактична операція» з «тактичною комбінацією». З цього приводу цілком слушним є зауваження В.Ю. Шепітька, який вважає, що визначення поняття «тактична комбінація», що охоплює поєднання слідчих дій викликає заперечення. Більше того, він переконаний, що недоцільно об'єднувати в одному понятті дві самостійні категорії – «поєднання тактичних прийомів» (система прийомів) і «поєднання слідчих (або інших) дій» (тактична операція). Поєднання тактичних прийомів і слідчих дій мають різну мету і не є рівнозначними. В етимологічному сенсі термін «комбінація» тожний терміну «система прийомів для досягнення чого-небудь». Тактична комбінація можлива лише в межах однієї слідчої (судової) дії і не припускає поєднання з тактичними прийомами іншої процесуальної дії, тому її необхідно розглядати як синонім тактичних прийомів [2, с. 95-97].

Імпонує думка С.В. Лаврухіна, який зазначає, що, оскільки сукупність слідчих та інших дій у криміналістиці зазвичай називається тактичною операцією, з метою уникнення термінологічної плутанини видається доцільним тактичною комбінацією називати сукупність тактичних прийомів провадження однієї слідчої дії» [3, с. 152].

Аналізуючи існуючі наукові погляди, можна дійти висновку, що більшість науковців та практиків, говорячи про тактичну операцію, покладають у її зміст певні структурні елементи, що здебільшого є схожими. До таких слід віднести:

- провадження комплексу однойменних або різнойменних процесуальних або непроцесуальних дій (СРД, НСРД, заходів забезпечення кримінального провадження, ревізійних дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів тощо);
- об'єднаність єдиним планом і єдиним задумом;
- єдине керівництво слідчого над проведенням;
- виконання окремих проміжних завдань, підлеглих загальним цілям розслідування;
- вирішення задач у певній слідчій ситуації.

Між тим, на практиці криміналістичні комплекси у вигляді тактичних операцій використовуються ще досить рідко, слідчі замість них віддають перевагу послідовному проведенню окремих слідчих дій, які за своїм призначенням і часом проведення нерідко порушують логіку пошуку доказів, які підтверджують висунуту версію. Послідовність проведення окремих слідчих дій нерідко спричиняє втрату інформації, створює часовий потенціал для злочинців, використовуваний для приховування або знищення доказів, залякування свідків, придумування неправдивих алібі тощо. У цьому аспекті проведення тактичних операцій сприяє не тільки швидкості одержання необхідної інформації, але й усуненню перешкод, які створюються для її одержання [4, с. 238].

Це факт підтверджується й опитуванням практичних працівників, які мали відношення до розкриття та розслідування шахрайств у сфері нерухомості, які неоднозначно сприймають зміст та види тактичних операцій. Так, 35% вважає тактичну операцію комплексом слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів, спрямованих на досягнення вузьких (проміжних) завдань розслідування (наприклад – затримання конкретної особи, вилучення та вивчення змісту певних документів, встановлення причетності до вчинення шахрайства конкретних осіб тощо); 44% – сполученням слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та організаційних заходів спрямованих на досягнення загальних завдань розслідування (з'ясування способу вчинення шахрайства та обставин події, встановлення слідчої картини злочину, всіх можливих осіб, які мають причетність до вчинення злочину, тощо); 10% вважає тактичну операцію комплексом тактичних прийомів в рамках слідчої дії; 11% пояснили, що не замислювалися над цим.

Між тим, механізми фінансування та будівництва об'єктів нерухомості в Україні та набуття прав власності на вторинному ринку нерухомості,

є дуже складними. Для досягнення кінцевого результату необхідно пройти на кожному етапі ряд процедур, пов'язаних із підготовкою та перевіркою документації, отриманням відповідних дозволів та наданням необхідних документів до відповідних інстанцій, укладанням договорів тощо. Вказане зумовлює вирішення завдань, спрямованих на:

- з'ясування переліку документів, які мають відношення до справи та мають доказове значення;
- встановлення їх місцезнаходження та осіб, у володінні яких вони знаходяться;
- визначення способу та порядку їх вилучення;
- подальше дослідження та оцінка отриманих результатів.

Вирішення вказаних завдань у комплексі слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових заходів та інших заходів складає тактичну операцію, яку здебільшого називають єдиним словом – «Документ». Хоча, як на нашу думку, така назва повинна використовуватися, якщо шляхом проведення тактичної операції вирішуються більш масштабні завдання. Якщо ж необхідно виконати проміжне завдання у конкретній ситуації, досягнення якого можливе тільки у комплексі заходів, можна спланувати вказану тактичну операцію у більш вузьких варіантах: «Пошук документів», «Вилучення документів», «Огляд документів», «Дослідження документів», «Аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «Збереження документів» тощо.

Щодо функціональної структурної складової тактичної операції, ми є прихильниками підходу, згідно якого реалізація тактичної операції здійснюється у вигляді послідовних етапів, а саме: а) аналіз та оцінка слідчої ситуації; б) постановка тактичного завдання та визначення мети тактичної операції; в) прийняття рішення про її проведення; г) створення моделі тактичної операції і програми її реалізації; д) здійснення тактичної операції; е) оцінка досягнутих результатів [5, с. 323-324].

Проведений нами аналіз показав, що у загальному вигляді тактичні операції, спрямовані на роботу з документами, у справах щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, можуть містити такий комплекс дій:

- оперативно-розшукові заходи, спрямовані на встановлення осіб, у володінні яких знаходяться документи, що мають доказове значення;
- отримання консультацій спеціалістів та вивчення нормативної літератури з метою: визначення переліку документів, які використовуються при здійсненні правочинів щодо будівництва об'єктів нерухомості та щодо відчуження об'єктів нерухомості на вторинному ринку; визначення обов'язкових елементів та змістовної частини

таких документів, визначення установ, підприємств, організацій, приватних осіб, де ці документи можуть зберігатися тощо;

- проведення ревізій та перевірок на будівництві щодо фінансово-господарської діяльності з метою здійснення економічного аналізу діяльності забудовника та збору необхідних матеріалів для призначення судових експертиз;

- тимчасовий доступ до речей та документів, які мають значення для справи;

- одночасні обшуки у житлі, в офісах осіб, які підозрюються у вчиненні злочинів. Дані дії необхідно поєднувати з накладенням арешту й описом майна;

- слідчий огляд вилучених документів;

- допит осіб, у володінні яких знаходилися вилучені документи;

- пред'явлення для впізнання вилучених документів;

- оперативно-розшукові заходи, спрямовані на перевірку одержаної в ході огляду документів інформації;

- призначення будівельно-технічної, судово-економічної, почеркознавчої, комп'ютерно-технічної, технічної експертизи документів та інших видів експертиз;

- оцінка висновків експертиз та співставлення отриманих даних із іншими доказами;

- пред'явлення висновків експертиз під час допиту підозрюваних та з'ясування їх позиції щодо резолютивної частини експертного дослідження;

- вжиття організаційних заходів, спрямованих на збереження документів.

В рамках тактичних операцій, пов'язаних із виявленням, дослідженням та збереженням документальних джерел інформації, використання спеціальних знань набуває особливого значення. Специфіка шахрайства на ринку нерухомості, вчинене злочинним угрупованням, зумовлює застосування спеціальних знань у різних формах:

- довідково-консультативній – для роз'яснення механізму здійснення правочинів на ринку нерухомості; надання інформації щодо переліку документів, які складаються та видаються певними суб'єктами; надання інформації про функціонування та призначення електронних реєстрів та допомоги у правильному здійсненні доступу до реєстрів, в яких зафіксовані дії осіб, що мають криміналістичне значення тощо;

- участь спеціаліста в економічній галузі знань, інженерів, технологів, проектувальників та ін. під час позапланових перевірок та ревізій (при інвестуванні коштів в будівництво об'єктів нерухомості);

- участь спеціаліста при призначенні експертизи;

- проведення експертиз (почеркознавчої, технічної експертизи документів, судово-бухгалтерської, фінансово-економічної, комп'ютерно-технічної та ін.);

- участь спеціаліста під час проведення слідчих дій. Так, під час обшуку та тимчасового доступу до речей та документів спеціаліст допоможе правильно відшукати інформацію, що стосується справи, і кваліфіковано отримати до неї доступ, у тому числі визначити, які документи необхідно вилучати, у скількох екземплярах вони складаються і де вони можуть знаходитися.

У своїй сукупності, вилучення, вивчення та співставлення змісту низки документів, їх експертне дослідження дозволяє провести криміналістичний аналіз законності схеми придбання квартири як в новобудові так і на вторинному ринку житла.

Таким чином, у кримінальних провадженнях щодо шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, першочерговою задачею є доведення факту, що шахраї на момент укладання угоди не мали наміру виконувати зобов'язання і не мали при цьому об'єктивної можливості це здійснити. Крім того, встановлення ознак підробки в документах та вивчення їх змісту доводить умисел, спрямований на заволодіння об'єктами нерухомості або коштами, отриманими в наслідок укладання цивільно-правових угод. Якщо мати у своєму розпорядженні відповідні документи, можна простежити дії шахраїв на всіх етапах злочинної діяльності злочинного угруповання. Вирішення низки завдань, пов'язаних із вилученням, дослідженням та використанням документальних джерел доказів можливо тільки у комплексі слідчих (розшукових) дій, оперативно-розшукових та інших заходів.

### Література

1. Шевчук В.М. Тактична операція як різновид тактико-криміналістичних комплексів // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2013. № 5. С. 248-252.

2. Шепитько В.Ю. Познавательные функции деятельности следователя и средства криминалистической тактики // Актуальные вопросы применения уголовно-процессуального и уголовного законодательства в процессе расследования преступлений: сб. матер межвуз науч-практ конф.: в 2 ч. – М.: Акад. упр. МВД России, 2009. – 4.2. – С. 95-97.

3. Лаврухин С.В. Роль криминалистических характеристик и следственных ситуаций в расследовании умышленных убийств: дис. канд. юрид. наук: 12.00.09 / С.В. Лаврухин. – Саратов, 1982. 133 с.

4. Чорний А.М. Тактичні операції при розслідуванні умисних вбивств // Право і суспільство. № 2. 2011. С. 238-242.

5. Шевчук В.М. Структура тактичних операцій: проблеми та пропозиції // Вісник Академії правових наук України. 2012. № 4. С. 318-328.

### Анотація

**Чередник К. О. Тактичні операції, спрямовані на вилучення та дослідження документальних джерел інформації про ознаки шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями. – Стаття.**

У статті проведено аналіз точок зору науковців щодо тактичних операцій, їх поняття та класифікації. Виокремлено типові тактичні операції, проведення яких є характерним для розслідування шахрайств на ринку нерухомості, учинених злочинними угрупованнями. З урахуванням наукових поглядів та практики розслідування шахрайств на ринку нерухомості, вчинених злочинними угрупованнями, виділено тактичні операції: «Пошук документів», «Вилучення документів», «Огляд документів», «Дослідження документів», «Аналіз та використання інформації, отриманої з документів», «Збереження документів». Визначено перелік завдань, що необхідно вирішити в рамках указаних тактичних операцій.

*Ключові слова:* тактична операція, обшук, тимчасовий доступ до речей та документів, огляд документів, тактичні прийоми, шахрайство, нерухомість, злочинне угруповання.

### Аннотация

**Чередник К. О. Тактические операции, направленные на изъятие и исследование документальных источников информации о признаках мошенничества на рынке недвижимости, совершенного преступными группировками. – Статья.**

В статье проведен анализ точек зрения ученых относительно тактических операций, их понятия и классификации. Выделены типичные тактические операции, проведение которых характерно для расследования мошенничеств на рынке недвижимости, совершен-

ных преступными группировками. С учетом научных взглядов и практики расследования мошенничеств на рынке недвижимости, совершенных преступными группировками, выделены тактические операции «Поиск документов», «Изъятие документов», «Осмотр документов», «Исследование документов», «Анализ и использование информации, полученной из документов», «Сохранение документов». Определен перечень задач, которые необходимо решить в рамках указанных тактических операций.

*Ключевые слова:* тактическая операция, обыск, временный доступ к вещам и документам, осмотр документов, тактические приемы, мошенничество, недвижимость, преступные группировки.

### Summary

**Cherednik K. O. Tactical operations aimed at the withdrawal and study of documentary sources on the grounds of fraud on the real estate market, committed by criminal groups. – Article.**

The article analyzes the views of scientists on tactical operations, their concepts and their classification. The typical tactical operations, which are typical for the investigation of fraud in the real estate market, committed by criminal groups, are singled out. Taking into account the scientific opinions and practice of investigating fraud on the real estate market committed by criminal groups, tactical operations were selected: "Document Search", "Document Removal", "Document Review", "Document Research", "Analysis and Use of Information Received from Documents", "Saving Documents". The list of tasks to be solved within the framework of the specified tactical operations is determined.

*Key words:* tactical operation, search, temporary access to things and documents, review of documents, tactical receptions, fraud, real estate, criminal group.