

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ЗАПОРОЖЕЦЬ РУСЛАНА АНДРІЙВНА

УДК 351.741

ДИСЕРТАЦІЯ
ЗАПОБІГАННЯ ШАХРАЙСТВУ У СФЕРІ ПОТЕЧНОГО
КРЕДИТУВАННЯ

12.00.08 – кримінальне право та кримінологія;
кримінально-виконавче право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
(доктора філософії)

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

_____ **Р.А. Запорожець**

Науковий керівник: **Станіслав Анатолійович Мозоль**

кандидат юридичних наук,
старший науковий співробітник

Київ – 2017

АНОТАЦІЯ

Запорожець Р. А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.08 – кримінальне право та кримінологія; кримінально-виконавче право . – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2017.

Дисертацію присвячено дослідженню питань запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Розкрито стан наукових досліджень проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування. Проаналізовано висловлені в кримінологічній науці підходи до визначення «іпотечного шахрайства», а також його співвідношення зі спорідненими категоріями, зокрема «економічним шахрайством», «фінансовим шахрайством», «комерційним шахрайством», «корпоративним шахрайством», «шахрайством у сфері бізнесу» тощо. Проте як у вітчизняній, так і в зарубіжній юридичній науці не сформульовано чітких критеріїв розмежування зазначених категорій, що має важливе методологічне значення.

Визначено місце злочинів у сфері банківського кредитування як окремої підгрупи злочинів у сфері кредитно-банківської діяльності (родового поняття), яка, у свою чергу, є елементом більш загального рівня, що охоплює систему економічних злочинів. Запропоновано авторське визначення іпотечного шахрайства, під яким слід розуміти умисне надання хибних відомостей, подання даних або неповідомлення відомостей заявником або іншими зацікавленими сторонами кредитору або іншому суб'єкту іпотеки для отримання фінансування для покупки або страхування іпотечного кредиту.

З'ясовано, з точки зору формування програм запобігання злочинам, усі вияви шахрайств розподілено на дві групи: - шахрайство з метою проживання, коли покупець повідомляє фальшиві відомості про доходи, заборгованості або

іншу інформацію, для придбання квартири чи приватного будинку. Такі схеми передбачають отримання одного кредиту, і в кінцевому результаті його погашення; - шахрайство з метою отримання прибутку, яке охоплює декількох учасників ринку, зазвичай включає безліч кредитних операцій з декількома фінансовими установами.

З'ясовано, що серед головних критеріїв класифікації видів шахрайств у сфері іпотечного кредитування вчиняється: за ознакою суб'єктивного складу: керівниками банків, відділень і кредитних організацій, іншими категоріями банківських працівників, різними учасниками іпотечних кредитних відносин; за ознакою спотворення інформації: обман щодо зайнятості нерухомості, обман в частині доходів заради отримання більшої суми кредитів, обман щодо наявних у позичальника зобов'язань. До особливостей учинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування, порівняно з його різновидами в інших галузях фінансових відносин, належать такі: - завищення вартості майна; - підставні покупці; - підроблені посвідчення особи; - шахрайство при оцінці майна (нерухомості); - фіктивний початковий внесок; - обман інвесторів в нерухомості. Поєднані у злочинній діяльності кримінально карані діяння можуть вважатися як основними, так і супутніми. До перших належать такі, що спрямовані на незаконне одержання банківських кредитів (ст. 190, 222 КК України). Супутні найчастіше пов'язані зі способами підготовки, вчинення та приховування шахрайств (ст. 205, 231, 358, 3611, 3612, 362 КК України), а також протиправною діяльністю службових осіб (ст. 364, 3641, 3652, 366, 367 КК України).

Доведено, що структура злочинів на ринку іпотечного кредитування визначається широким спектром кримінально-караних діянь, які посягають на різні об'єкти кримінально-правової охорони. Поряд із злочинами у сфері господарської діяльності, особливе місце у цій системі посідають різні види розкрадань, передусім шахрайства.

Обґрунтовано, що факторний підхід до розгляду детермінації іпотечного шахрайства дозволяє виділити одну ознаку або групу певних провідних ознак

(обставин), які спричиняють вплив на зміст, природу, характер змін досліджуваного явища. При чому факторний підхід в ході кримінологічного аналізу здійснюється не ізольовано, а як початковий етап вивчення детермінації, який обов'язково супроводжує якісний аналіз. До найбільш вагомих чинників респонденти віднесли такі: відсутність комплексних досліджень з методології протидії шахрайству та організації взаємодії служб і підрозділів фінустанов з співробітниками правоохоронних органів; законодавчу обмеженість засобів виявлення та документування злочинів з боку працівників служб безпеки фінустанов; недосконалість інформаційних ресурсів (банків даних) стосовно осіб та фактів учинення іпотечного шахрайства; недоліки в організації правоохоронної роботи на ринках небанківських фінансових послуг, зокрема в сфері іпотечного кредитування.

Доведено, що шахрайство у сфері іпотечного кредитування обумовлене причинним комплексом, який охоплює економічні, політичні, соціально-психологічні, правові, організаційно-управлінські та інші чинники, система яких тісно сформована та проаналізована. Зроблено висновок, що наведені та інші чинники тісно взаємопов'язані між собою і за кожним із них стоїть певне соціальне явище або проблема.

Аргументовано, що заходи загально-соціального характеру, що необхідно здійснити, класифіковано на: соціально-економічні (реальне підвищення добробуту населення, підвищення рівня оплати праці, протидія бідності та безробіттю тощо); культурно-виховні (підвищення культурного рівня, свідомості та відповідальності громадян, формування моральної позиції, орієнтованої на загальнолюдські цінності тощо); правові (вдосконалення нормативно-правових актів, розвиток правової свідомості громадян тощо); організаційно-управлінські (лібералізація візового режиму з розвиненими країнами світу, проведення дієвої реформи судової влади, ефективна протидія корупції тощо).

Обґрунтовано, що заходи спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у сфері іпотечного кредитування різняться залежно від специфіки

вчинюваних у розглядуваній сфері конкретних діянь (шахрайств, корупційних злочинів, ухилення від сплати податків). Доведено недоцільність виокремлення у кримінальному законодавстві спеціальних норм про відповідальність за іпотечне шахрайство, однак акцентовано увагу на необхідності удосконалення законодавчих норм щодо закріплення обов'язків банків повідомляти правоохоронні органи в разі виявлення ними ознак підготовки або вчинення кримінальних правопорушень, надавати доступ підрозділам НПУ до речей і документів, сприяти збиранню доказів, що стосуються розшуку коштів і майна, відшкодування завданих збитків; створення та ведення єдиного кредитного реєстру в структурі Національного Банку України з метою поліпшення оцінки банками кредитного ризику та зниження частки вчинення шахрайств у цій сфері, а також розроблені методичні рекомендації щодо зменшення ризиків вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування.

Ключові слова: запобігання злочинам, шахрайство у сфері іпотечного кредитування, організовані злочинні угруповання, загально-соціальне запобігання, структура шахрайств, особа-шахрай.

SUMMARY

Zaporozhets R. A. Prevention of fraud in the field of mortgage lending. - Qualifying scientific work on the rights of manuscripts.

Thesis for a Candidate Degree in Law (Doctor of Philosophy) in specialty 12.00.08 - Criminal Law and Criminology; Criminal enforcement law. - National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2017.

The dissertation is devoted to the research of issues of fraud prevention in the field of mortgage lending.

The state of scientific researches on problems of fraud prevention in the field of mortgage lending is revealed. The approaches developed in the criminological science to the definition of "property abuses", as well as its relation with relatives of categories, in particular "economic fraud", "financial fraud", "commercial fraud", "corporate fraud", "fraud in the sphere of business", etc. are analyzed. However, both domestic and foreign legal science does not formulate clear criteria for the delineation of these categories, which has an important methodological significance.

The place of crimes in the field of bank lending as a separate sub-group of crimes in the field of lending and banking activity (generic concept) is defined, which, in its turn, is an element of a more general level covering the system of economic crimes. An author's definition of property fraud has been proposed, which should be understood as the deliberate provision of false information, the submission of data or non-notifications by the applicant or other interested parties of the creditor or other mortgage entity to obtain financing for the purchase or insurance of a mortgage.

From the point of view of establishing crime prevention programs, all detected fraudsters are divided into two groups: - fraudulent use for the purpose of residence, when the buyer provides false information about income, debts or other information for the purchase of an apartment or private home. Such schemes provide for the receipt of one loan, and in the final result of its repayment; - A profit-sharing fraud that involves several market participants typically involves a variety of lending operations with several financial institutions.

It was found out that among the main criteria for classification of types of fraud in the field of mortgage lending is: on the basis of subjective composition: the heads of banks, branches and credit organizations, other categories of bank employees, various participants in mortgage lending relations; On the basis of distortion of information: fraud about the employment of real estate, fraud in the part of income in order to receive a larger amount of loans, fraud about the obligations available to the borrower. The peculiarities of fraudulent conduct in the field of mortgage lending, in comparison with its types in other branches of financial relations, include the following: - Excess value of property; - Forged buyers; - counterfeit identity cards; - fraud in property valuation (real estate); - fictitious initial payment; - Real Estate Investors' Hacking. Criminal acts combined in criminal activity can be considered as basic and concomitant. The first ones include those aimed at the illegal obtaining of bank loans (Articles 190, 222 of the Criminal Code of Ukraine). Associated cases are most often related to the methods of preparation, execution and concealment of fraud (Articles 205, 231, 358, 3611, 3612, 362 of the Criminal Code of Ukraine), as well as illegal activities of officials (Articles 364, 3641, 3652, 366, 367 of the Criminal Code of Ukraine).

It is proved that the structure of crimes in the mortgage lending market is determined by a wide range of criminal acts that encroach upon various objects of criminal law protection. Along with crimes in the field of economic activity, a special place in this system are various types of theft, first of all, fraud.

It is substantiated that the factor approach to the consideration of determination of mortgage fraud allows to single out one feature or group of certain leading features (circumstances) that influence the content, nature, nature of changes in the investigated phenomenon. Moreover, the factor approach in the course of criminological analysis is not carried out in isolation, but as the initial stage of the study of determination, which necessarily accompanies a qualitative analysis. The most significant factors were respondents: the lack of comprehensive research on the methodology for counteracting fraud and the organization of interaction between services and units of financial institutions with law enforcement officers; Legislative

limitation of the means of detecting and documenting crimes by financial security officers; Imperfection of information resources (data banks) in relation to persons and facts of mortgage fraud; Shortcomings in the organization of law enforcement work in the markets of non-bank financial services, in particular in the area of mortgage lending.

It is proved that fraud in the field of mortgage lending is caused by a causal complex, which covers economic, political, socio-psychological, legal, organizational and managerial and other factors, the system of which is closely formed and analyzed. It is concluded that these and other factors are closely interrelated and each of them has a certain social phenomenon or problem.

It is argued that the measures of general-social nature that need to be implemented are classified as: socio-economic (real increase of the welfare of the population, increase of the level of wages, counteraction to poverty and unemployment, etc.); Cultural-educational (raising the cultural level, consciousness and responsibility of citizens, forming a moral position, oriented on universal values, etc.); Legal (improvement of normative legal acts, development of legal consciousness of citizens, etc.); Organizational and managerial (liberalization of the visa regime with developed countries of the world, implementation of effective judicial reform, effective counteraction to corruption, etc.).

It is substantiated that measures of specially-criminological crime prevention in the field of mortgage lending differ depending on the specifics of the concrete actions (fraud, corruption, tax evasion) committed in the area under consideration. It is proved inappropriate to separate the special norms on liability for mortgage fraud in criminal law, but the emphasis is placed on the need to improve the legislative norms regarding the obligation of banks to inform law enforcement bodies in case they reveal signs of preparation or commission of criminal offenses, to provide access to the departments of the National Security Service for things and documents, Assist in the collection of evidence relating to the search for funds and property, reimbursement of losses incurred; Creation and maintenance of a single credit register within the structure of the National Bank of Ukraine in order to improve the

assessment of banks by credit risk and reduce the share of fraud in this area, as well as developed methodological recommendations for reducing the risk of fraud in the field of mortgage lending.

Key words: crime prevention, fraud in the field of mortgage lending, organized crime groups, general social prevention, fraud structure, fraudsters.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування: поняття та види / Р.А.Запорожець // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ : зб. наук. пр. / Дніпропетр. держ. ун-т внутр. справ. – Дніпро. – 2016. – № 4 (84). – С. 263-270.

2. Запорожець Р.А. Характеристика особи-злочинця, який учиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – № 1(102). – С. 111-119.

3. Запорожець Р.А. Причини й умови вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А. Запорожець // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – № 1 (13). – С. 60-71.

4. Запорожець Р.А. Загальносоціальні заходи запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Часопис Київського університету права. – 2017. – № 1. – С. 321-325.

5. Запорожець Р.А. Состояние, структура и динамика мошенничеств в сфере ипотечного кредитования / Р.А.Запорожець // Право и закон (Киргизская Республика). – 2016. – № 3 (5). – С. 82–87.

6. Запорожець Р.А. Сучасний стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Прикарпатський юридичний вісник. – 2017. – № 1(16). – С.144-147.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Запорожець Р.А. Аналіз іпотечних криз США: фінансово-правовий аспект / Р.А.Запорожець // Кримінологічна теорія і практика: досвід, проблеми сьогодення та шляхи їх вирішення [Текст]: матеріали наук.-практ. конф. (Київ, 25 берез. 2016 р.) : у 2 ч. / [ред. кол.: В. В. Черней, О. М. Джужа, В. В. Василевич та ін.]. – Ч. 2. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 132-136.

8. Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Основні напрями та проблеми протидії наркоманії [Текст] електронн. зб. матеріалів круглого столу (Івано-Франківськ, 04 лютого 2016 р.). – К.-Ів-Фр. :Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 155-156.

9. Запорожець Р.А. Деякі заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Процесуальні та криміналістичні аспекти досудового розслідування : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Одеса, 14 квітня 2016 р. – Одеса: ОДУВС, 2016. – С. 60-61.

10. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Теоретико-прикладні проблеми юридично ї науки на сучасному етапі реформування кримінальної юстиції: збірник тез II Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 15 квітня 2016 року). – Хмельницький : Хмельницький університет управління та права; 2016. – С. 65-66.

11. Запорожець Р.А. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Р.А.Запорожець // Європейська інтеграція України: сучасний стан та перспективи розвитку, присвяч. Дню науки та 95-річчю Національної академії внутрішніх справ [Текст] : тези підсумкової наук.-теорет. конф. (Київ, 22 квіт. 2016 р.). – К. : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 136-138.

12. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері житлового іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Наукове забезпечення досудового розслідування: проблеми теорії та практики [Текст] : зб. тез доповідей V Всеукр. наук.-практ. конф. (Київ, 8 лип. 2016 р.). – К. : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 283-286.

13. Запорожець Р.А. Іпотечна криза в США та її вплив на економіку України / Р.А.Запорожець // Формування національної правової системи України в контексті євроінтеграційних процесів [Текст] : матеріали наук.-практ. Інтернет-конф. (Київ, 21 квіт. 2017 р.) / [редкол.: В. В. Черней, С. Д. Гусарев, С. С. Чернявський та ін.]. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. – С. 149-152.

14. Запорожець Р.А. Вплив тіньової економіки на розвиток іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Тіньова економіка: світові тенденції та українські реалії [Текст] : матеріали міжвідомчої наук.-практ. конф. (Київ, 23 черв. 2017 р.) / [редкол.: В. В. Черней, С. С. Чернявський, В. І. Шакур та ін.]. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. – С. 211-214.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	15
РОЗДІЛ 1. СОЦІАЛЬНО-ПРАВОВА ПРИРОДА ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	24
1.1. Стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.....	24
1.2. Поняття та види шахрайств у сфері іпотечного кредитування.....	41
1.3. Зарубіжний досвід запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.....	69
Висновки до розділу 1.....	88
РОЗДІЛ 2. КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	90
2.1. Стан, структура і динаміка шахрайств у сфері іпотечного кредитування.....	90
2.2. Детермінанти, що впливають на вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування.....	107
2.3. Характеристика особи-злочинця, що вчиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування.....	123
Висновки до розділу 2.....	143
РОЗДІЛ 3. КРИМІНОЛОГІЧНІ ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ ШАХРАЙСТВУ У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	146
3.1. Загально-соціальні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.....	146
3.2. Спеціально-кримінологічні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.....	164
3.3. Індивідуальні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.....	183
Висновки до розділу 3.....	201
ВИСНОВКИ	204

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	208
ДОДАТКИ	233

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Пріоритетним завданням для сучасної України є формування конкурентоспроможної економіки за рахунок підтримки стійкого економічного зростання, підвищення інвестиційної активності, зростання добробуту громадян, стабілізація стану фінансового та банківського секторів. При цьому ступінь задоволення потреби населення в житлі є найважливішою характеристикою рівня економічного розвитку країни. Вирішення цієї нагальної для значної частини населення проблеми є запорукою стабільного розвитку економіки. За даними статистичних досліджень в Україні більше 70% громадян України потребують поліпшення житлових умов.

Діяльність шахраїв активізується пропорційно збільшенню кількості угод на ринку нерухомості. Беручи до уваги відомості офіційної статистики слід відмітити, що лише в м. Києві за період з 2014 по червень 2017 р у 10 адміністративних районах міста було укладено 13651 угод купівлі-продажу квартир на вторинному ринку і 20589 продано в недобудованих будинках¹. Такому стану справ сприяли такі обставини: а) істотне збільшення обсягів угод з комерційною нерухомістю; б) зростання капіталовкладень у нерухомість; в) висока ліквідність об'єктів іпотечного кредитування і постійне зростання їх вартості, яке значно випереджає темпи зростання інфляції.

Шахрайство у сфері іпотечного кредитування зазнало якісних змін. У структурі досліджуваних злочинів значне місце стали займати добре організовані злочинні групи, в яких ретельно продумані розподіл ролей, послідовність дій і сфера відповідальності кожного члена. Значне місце в таких групах відводиться юридичним службам, які займаються наданням шахрайським діям зовні законного вигляду. Ці злочини в сучасних соціально-економічних умовах завдають суттєвої матеріальної шкоди, як окремим громадянам так і державі в цілому, мають високий рівень латентності, надають можливість злочинним елементам мати значні «прибутки». Зменшення

¹ Аналіз ринку нерухомості Києва. URL: <https://100realty.ua/uk/analytics/46756>

розповсюдженості шахрайства у сфері кредитних операцій та зниження його тяжких наслідків не може бути досягнуто лише шляхом кримінального покарання, оскільки такі заходи не можуть усунути соціальні причини та умови цього явища. Запобігання такому виду злочину може бути ефективне лише при використанні комплексного підходу, тобто не лише виявлення, припинення та розслідування, а й застосування усього комплексу профілактичних заходів.

Теоретико-методологічні засади запобігання злочинам у сфері економіки, різним видам економічного (фінансового) шахрайства висвітлювались у роботах багатьох вітчизняних і зарубіжних учених, зокрема П. П. Андрушка, О. М. Бандурки, В. Т. Білоуса, І. Г. Богатирьової, А. М. Бойка, В. В. Василевича, Б. В. Волженкіна, В. О. Глушкова, В. В. Голіни, Б. М. Головкина, В. К. Грищука, Н. О. Гуторової, І. М. Даньшина, О. М. Джужи, А. І. Долгової, О. О. Дудорова, А. П. Закалюка, А. Ф. Зелінського, О. Г. Кальмана, М. І. Камлика, І. П. Козаченка, О. Г. Колба, Я. Ю. Кондратьєва, І. М. Копотуна, О. М. Костенка, Н. Ф. Кузнєцової, Н. В. Кулакової, О. М. Литвака, О. М. Литвинова, М. І. Мельника, П. П. Михайленка, А. А. Музики, В. О. Навроцького, В. М. Поповича, А. В. Савченка, В. Я. Тація, В. П. Тихого, І. К. Туркевич, М. І. Хавронюка, В. В. Чернея, А. Г. Чубенка, О. Ю. Шостко, С. С. Яценка та ін.

Деякі аспекти запобігання шахрайству та іншим злочинам, учиненим у сфері надання іпотечних послуг, зокрема у сфері страхування, розглядали А. І. Алгазін, А. Ф. Волобуєв, О. Ф. Долженков, М. С. Жилкіна, О. М. Заєць, Р. А. Калюжний, О. Є. Користін, В. Д. Ларічев, Г. А. Матусовський, В. Л. Ортинський, С. С. Чернявський та ін.

Водночас, незважаючи на напрацювання вітчизняних і зарубіжних вчених, комплексного кримінологічного дослідження проблем запобігання шахрайству саме у галузі іпотечного кредитування не проводилось. Це є відправною точкою для розв'язання потреб практики, визначення пріоритетів у науково-дослідній роботі, а також забезпечення спеціалізації підготовки фахівців відповідного профілю.

Відсутність комплексного теоретико-методологічного дослідження щодо запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування та погіршенням криміногенної обстановки, яка виникла у зв'язку зі змінами в законодавстві, підтверджують актуальність і своєчасність виділення сфери іпотечного кредитування, як особливого об'єкта, який потребує негайного удосконалення. Вищеназвані аспекти і обумовили актуальність та необхідність дослідження даного негативного явища в Україні.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до Закону України від 11.07.2001 р. «Про пріоритетні напрями розвитку науки і техніки»; Концепції Загальнодержавної програми адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу, ратифікованої Законом України від 21.11.2002 р.; Концепції реформування кримінальної юстиції України, затвердженої Указом Президента України від 08.04.2008 р. № 311/2008; Плану заходів щодо реалізації щодо реалізації Концепції реформування кримінальної юстиції України, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 27.08.2008 р. № 1153-р; Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на 2015-2019 роки, затвердженого наказом МВС України від 16.03.2015 р. № 275 (п. 5.16); Постанови Верховної Ради України від 31.03.2016 р. № 1073-VIII «Про Рекомендації парламентських слухань на тему «Реформи галузі інформаційно-комунікаційних технологій та розвиток інформаційного простору України»; Указу Президента України від 06.05.2015 р. № 287/2015 «Про Стратегію національної безпеки України»; Указу Президента України від 15.03.2016 р. № 96/2016 «Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 27.01.2016 р. «Про Стратегію кібербезпеки України»»; Основних напрямів наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014-2017 роки (п.п. 1.2.2, 3.3.12). Тему дисертації затверджено Вченою радою Національної академії внутрішніх справ (протокол № 3 від 18.11.2015 р.). Дисертація включена Координаційним

бюро Національної академії правових наук України до переліку тем досліджень з проблем держави і права (№ 775, 2015 р.).

Мета і задачі дослідження. *Метою* роботи є здійснення комплексної та системної розробки питань щодо теоретичних і практичних проблем, що виникають у процесі запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування, розроблення на такій основі науково обґрунтованих рекомендацій спрямованих на запобігання та припинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, підвищення ефективності існуючих форм і методів запобігання таких злочинів.

Для досягнення поставленої мети були окреслені такі *задачі*:

- на підставі аналізу теоретичних поглядів вчених визначити стан наукової розробленості проблеми;
- визначити поняття і провести класифікацію шахрайств у сфері іпотечного кредитування;
- визначити вітчизняну та міжнародно-правову діяльність у сфері запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування;
- надати кримінально-правову та кримінологічну характеристику шахрайству у сфері іпотечного кредитування;
- з’ясувати основні детермінанти, що впливають на вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування;
- охарактеризувати особу шахрая у сфері іпотечного кредитування;
- розкрити та удосконалити загальні та індивідуальні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування;
- визначити та охарактеризувати спеціально-кримінологічні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Об’єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають при вчиненні шахрайства у сфері іпотечного кредитування та охорони нормами права.

Предметом дослідження є запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Методи дослідження обрано відповідно до визначеної в роботі мети та задач дослідження, з урахуванням об'єкта й предмета дослідження. Методологічною основою дисертації є *діалектико-матеріалістичний метод* пізнання дійсності. Під час дослідження застосовано *діалектичний метод* пізнання дійсності, а також *спеціальні теоретичні й соціологічні методи*, зокрема: *історично-правовий* – при ретроспективі запобіганні вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування підрозділами Національної поліції України (далі – НПУ), а також вивченні еволюції правових норм у цій сфері (підрозділи 1.1, 1.2); *порівняльно-правовий* – під час визначення нормативно-правової регламентації діяльності суб'єктів оперативно-розшукової діяльності з запобігання вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2); *статистичний* – при вивченні результатів діяльності підрозділів НПУ в окресленому напрямі (підрозділи 1.2, 2.2, 3.2); *соціологічний* – у процесі вивчення думок практичних працівників НПУ про чинники, що впливають на вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування (підрозділи 2.1, 2.2, 2.3). *формально-логічний метод* – для обробки емпіричного матеріалу (підрозділи 1.3, 3.1, 3.2, 3.3); *логіко-нормативний метод* – при формулюванні пропозицій стосовно внесення змін та доповнень до чинного законодавства з метою забезпечення та активізації запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування (підрозділи 1.1, 2.2, 2.3, 3.3).

Емпіричну базу дослідження становлять дані офіційної статистики МВС України та Національної поліції України упродовж 2012-2017 рр.; проаналізовано практику судів України за 2010-2017 рр. з досліджуваного питання; зведені результати соціологічних опитувань 150 працівників слідчих підрозділів правоохоронних органів; 158 архівних кримінальних справ та 187 кримінальних проваджень; узагальнені дані вивчення 159 вироків суду та аналітичні матеріали Департаменту інформаційно-аналітичного забезпечення МВС України, Генеральної прокуратури України, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, Державної судової адміністрації України, Нацкомфінпослуг України, Держфінмоніторингу

України, а також досвід автора в сфері юриспруденції.

Наукова новизна одержаних результатів. За своїм змістом та структурою дисертація є одним із перших у вітчизняному кримінальному праві та кримінології комплексним дослідженням шахрайства у сфері іпотечного кредитування, його кримінально-правової характеристики та запобігання. Конкретний внесок дисертанта в наукову розробку окреслених положень полягає в обґрунтуванні пропозицій та рекомендацій, що містять елементи наукової новизни й мають теоретичне та практичне значення, зокрема:

вперше:

– з’ясовано місце запобігання вчиненню шахрайства у сфері іпотечного кредитування в системі заходів забезпечення економічної безпеки, що полягає в реалізації комплексу правових, організаційних і практичних заходів запобігання з метою аналізу кримінологічної ситуації, що характеризує сегмент ринку іпотечних послуг, виявлення та усунення детермінантів, які сприяють учиненню шахрайств та інших правопорушень, викриття осіб (злочинних груп), які вчиняють злочини, припинення злочинних дій на стадіях підготовки та замаху, а також відвернення (мінімізації) їх шкідливих наслідків;

– визначено поняття «шахрайство у сфері іпотечного кредитування» з виокремленням головних його ознак, зумовлених об’єктивними закономірностями становлення іпотечного ринку: предметом посягання є кредитні кошти та заставне нерухоме майно; способи вчинення залежать від етапів іпотечних кредитних правовідносин; обман полягає в повідомленні неправдивої інформації (штучному створенні фіктивних підприємств, залучення підставних осіб, повідомлення недостовірних відомостей, шляхом підроблення та використання підроблених документів); у механізмі шахрайства технологічно поєднано низку інших (супутніх) кримінальних правопорушень;

– розроблена комплексна кримінологічна і кримінально-правова характеристика шахрайств у сфері іпотечного кредитування. Проаналізовано рівень, структуру й динаміку вказаних злочинів. Обґрунтовано положення про значну латентність цих злочинних діянь, проведено їх порівняння за

кримінально-правовими та кримінологічними ознаками, сформульовано положення щодо тотожності кримінологічних характеристик вивчених злочинів з іншими злочинами фінансової спрямованості й обґрунтовано їх наукове та практичне значення;

– запропоновано організаційно-правові заходи удосконалення взаємодії підрозділів НПУ з уповноваженими службами банків шляхом проведення спільних заходів щодо запобігання та виявлення правопорушень, обґрунтовано створення та ведення єдиного кредитного реєстру в структурі Національного банку України з метою поліпшення оцінки банками кредитного ризику та зниження частки вчинення шахрайств у цій сфері, а також розроблені методичні рекомендації щодо зменшення ризиків вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування;

удосконалено:

– наукове бачення використання зарубіжного досвіду протидії вчиненню іпотечного шахрайства, зокрема шляхом запровадження спеціальних норм законодавства про кримінальну відповідальність, а також посилення регулювання та контролю у сфері іпотечного кредитування, який вимагає ліцензування кредитних співробітників і безперервної освіти, яку необхідно постійно вдосконалювати та підвищувати її професійний рівень. Крім того, здійснення операції з нерухомістю, діяльність фінустанов повинна ліцензуватися і належним чином контролюватися державними органами, шляхом здійснення періодичного аудиту діяльності і операцій іпотечного кредитування компаній для контролю за їх дотриманням;

– надано кримінологічну характеристику осіб та злочинних груп залежно від особливостей вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування;

– визначення головних груп детермінантів, що сприяють вчиненню та приховуванню злочинів у сфері іпотечного кредитування та обумовлюють активність у ній організованих злочинних угруповань;

– систему заходів загально-соціального та спеціально-кримінологічного запобігання вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування;

дістало подальший розвиток:

– наукове обґрунтування необхідності удосконалення положень законодавства в частині врегулювання повноважень щодо розкриття інформації, яка містить банківську таємницю;

– аргументація стосовно необхідності законодавчого закріплення обов'язків фінустанов повідомляти правоохоронні органи в разі виявлення ними ознак підготовки або вчинення кримінальних правопорушень, сприяти збиранню доказів, що стосуються розшуку коштів і майна, відшкодування завданих збитків;

– обґрунтування недоцільності встановлення відповідальності за шахрайство у сфері іпотечного кредитування в межах окремої кримінально-правової норми;

– наукове розуміння специфіки віктимності жертв іпотечного шахрайства, а також шляхи удосконалення індивідуальної профілактики вказаних злочинів.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки та пропозиції впроваджено та використовуються у:

– *законотворчій діяльності* – при опрацюванні проектів змін і доповнень до законів України «Про банки і банківську діяльність», «Про Національний банк України» (лист Комітету Верховної Ради України з питань законодавчого забезпечення правоохоронної діяльності від 13 липня 2017 р. № 46/54 ВР);

– *практичній діяльності* – під час підготовки методичних рекомендацій з питань організації запобігання, виявлення та документування шахрайств у сфері іпотечного кредитування (акт впровадження Департаменту захисту економіки Національної поліції України від 23 лютого 2017 р., акт впровадження Головного слідчого управління Національної поліції України від 17 травня 2017 р.);

– *навчальному процесі та науково-дослідній роботі* – для подальшого розроблення окремих положень кримінології та профілактики злочинів, а також теорії оперативно-розшукової діяльності та вдосконалення процесу її вивчення

в навчальних закладах правоохоронного спрямування (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 10 травня 2017 р., акт впровадження Національної академії прокуратури від 14 грудня 2016 р.).

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації, теоретичні та практичні висновки й рекомендації оприлюднено на міжнародних, всеукраїнських науково-практичних конференціях і круглих столах: «Основні напрями та проблеми протидії наркоманії» (м. Івано-Франківськ, 4 лютого 2016 р.); «Кримінологічна теорія і практика: досвід, проблеми сьогодення та шляхи їх вирішення» (м. Київ, 25 березня 2016 р.); «Процесуальні та криміналістичні аспекти досудового розслідування» (м. Одеса, 14 квітня 2016 р.); «Теоретико-прикладні проблеми юридичної науки на сучасному етапі реформування кримінальної юстиції» (м. Хмельницький, 15 квітня 2016 р.); «Європейська інтеграція України: сучасний стан та перспективи розвитку, присвячена Дню науки та 95-річчю Національної академії внутрішніх справ» (м. Київ, 22 квітня 2016 р.); «Наукове забезпечення досудового розслідування: проблеми теорії та практики» (м. Київ, 8 липня 2016 р.); «Формування національної правової системи України в контексті євроінтеграційних процесів» (м. Київ, 21 квітня 2017 р.). «Тіньова економіка: світові тенденції та українські реалії» (м. Київ, 23 червня 2017 р.).

Публікації. Основні положення дисертації знайшли своє відображення у 14 наукових публікаціях, серед яких п'ять – у журналах, включених МОН України до переліку наукових фахових видань з юридичних наук, одна стаття – у науковому періодичному виданні іноземної держави (Киргизька Республіка), а також восьми тезах виступів на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації обумовлена метою, предметом і задачами дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять десять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (246 найменувань) та додатків. Загальний обсяг роботи становить 288 сторінок, з яких обсяг основного тексту – 208 сторінок, додатків – 56 сторінки.

РОЗДІЛ 1. СОЦІАЛЬНО-ПРАВОВА ПРИРОДА ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.

1.1. Стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

На сьогодні іпотечний ринок в більшості розвинутих країн світу став одним із найважливіших складових економічної та фінансової систем. Проблеми функціонування іпотечного ринку житла широко обговорюються в зарубіжних засобах масової інформації, монографічній літературі, на представницьких зібраннях провідних вчених. Ці проблеми набули важливого значення для України як держави, що трансформується та формує засади ринкової економіки. Економіка та політика в сфері іпотеки з вагомими важелями впливу держави на стимулювання і розвиток аграрної, промислової та будівельної сфери економіки країни. Зокрема, завдяки іпотеці значна частина населення має змогу мобілізувати свої заощадження і кошти інвесторів в інвестиції у всі галузі економіки, тобто забезпечує спрямування грошових ресурсів у реальний сектор економіки. Виявлення та вирішення проблем іпотечного кредитування в сучасній, посткризовій економіці України є одним з першочергових завдань.

Відсутність належного рівня фінансування та контролю, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призводить сьогодні до збільшення кількості вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, зокрема житлового будівництва багатоквартирних будинків. Незважаючи на те, що шахрайство групи компаній “Еліта центр” було одним із перших і найвідоміших в Україні, напевно ця афера є останньою у сфері інвестування (фінансування) будівництва багатоквартирного будинку в зв’язку з прогалинами чинного законодавства, а тому доцільно на законодавчому рівні визначити заходи попередження таких діянь. Таким чином, для юридичної науки залишається актуальним питання удосконалення вітчизняного

законодавства у сфері захисту прав інвесторів під час інвестування у будівництво житла з метою попередження проявів організованої злочинності у зазначеній сфері, що зумовлює постановку проблеми дослідження. Адже тільки шляхом визначення у законодавстві конкретних механізмів контролю інвестора за діями забудовника можна буде більш ефективно захистити права інвесторів під час будівництва житла, що звісно сприятиме зменшенню кількості випадків шахрайства, а тому створить дієвий механізм стимулювання замовників (власників) об'єктів незавершеного будівництва по їх добудові або реалізації[220].

Одна з головних проблем становлення вітчизняного іпотечного ринку - формування необхідних грошових ресурсів для здійснення процесу іпотечного кредитування. Законодавча база стосовно іпотеки залишається недосконалою, оскільки відсутні єдині системоутворюючі принципи, також існують розбіжності у визначенні термінів. Для розв'язання цих проблем, а також для подальшої стабілізації правового поля, залучення кредиторами вільних дешевих коштів, зменшення ризикованості кредитних операцій тощо необхідно якнайшвидше удосконалити чинне законодавство у цій сфері. Позитивним кроком відбулося прийняття наступних законопроектів, серед яких "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них" [165], "Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування"[168] та інші. Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням ряду проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування.

В умовах виникнення та становлення ринкових відносин шахрайство є досить поширеним явищем, оскільки і звичайні, і нестандартні форми бізнесу можуть здійснюватися в межах чинного законодавства. Інколи просто неможливо визначити, що здійснюється: нова форма бізнесу, афера чи

незловмисно допущена помилка. Тому небезпечність шахрайства завжди була і є досить актуальною, особливо в банківській сфері, коли банк може непомітно втратити значний капітал [146, с. 80].

Збитки, що заподіюються такими злочинами, обчислюються десятками та сотнями тисяч гривень. З огляду на тенденцію росту кількості розкрадань, здійснених шляхом шахрайства, можна стверджувати, що боротьба з такого роду злочинами є одним із пріоритетних напрямів діяльності правоохоронних органів країни [185, с. 184].

У світлі сучасних наукових розробок, що покликані забезпечити ефективне функціонування державної системи щодо запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування, мають враховуватись як сучасні базові правові норми національного законодавства України, які фактично стали результатом запровадження міжнародних правових стандартів у даній сфері, так і цінний доробок вітчизняних науковців, які протягом попередніх років працювали над зазначеною проблематикою.

Вивчення сучасного стану наукових робіт, присвячених окремим проблемам запобігання шахрайству, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування, підтверджує тезу про те, що напрями наукових досліджень є актуальними для предмета нашого дослідження. Тому різні аспекти запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування підрозділами Національної поліції МВС України є предметом дослідження фахівців у сфері кримінального права, кримінології, кримінально-виконавчого права як вітчизняних, так і зарубіжних науковців.

Теоретичне підґрунтя дослідження шляхів і засобів протидії шахрайству у сфері іпотечного кредитування склали наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених: С. В. Андрос, С. І. Афанасенко, О.П. Бущан, О.Г. Беліх, О.М. Джужа, А. М. Єрмошенко, І. М. Зубач, О.М. Заєць, О.В. Курман, О.В. Кришевич, В. Р. Мойсик, Т. В. Охрімчук, В.М. Попович, І.Б. Стефанюк, Д. П. Паламар, Чернеї В.В., С.С. Чернявський, В. Ю. Шепітько та інших.

Слід відмітити, що не дивлячись на наявність актуальних проблем відсутні комплексні кримінологічні дослідження присвячених окремим проблемам запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування в Україні, а також важливість обґрунтування необхідності усунення колізій та суперечностей у нормативно-правових актах, приведення нормативно-правової бази до міжнародних стандартів, які існують у сфері нормативного регулювання діяльності суб'єктів іпотечних правовідносин, законодавчого закріплення їх прав та обов'язків з метою зменшення можливості вчинення шахрайств.

Теоретичне підґрунтя дослідження шляхів і засобів протидії шахрайству у сфері іпотечного кредитування склали наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених. Праці деяких із вище перелічених нами науковців мають тісний зв'язок із проблематикою нашого дослідження, а тому потребують докладнішого аналізу.

Сьогодні поряд із ринковими позитивними змінами, розвиток будівництва в Україні має й істотні негативні тенденції. Чи не головною проблемою є процеси тінізації та криміналізації галузі. Правопорушення та зловживання у цій сфері мають систематичний характер та відбуваються на всіх стадіях технологічного циклу. Одним із проявів кримінальної деформації інвестиційно-будівельних відносин є вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування.

При цьому, варто звернути увагу на стан наукової розробленості зазначеної проблеми. Так, значний інтерес для нас становить кандидатська дисертація О.П. Буцана [23, с. 6], на тему «Криміналістична характеристика та основні положення розслідування злочинів, скоєних шляхом кредитних банківських операцій» (спеціальність 12.00.09 – кримінальний процес, криміналістика і судова експертиза), яка була захищена у 1995 році. У дисертації вперше за новітню історію України комплексно досліджено криміналістичну характеристику кредитно-банківських злочинів і основних положень їх розкриття.

Окремої уваги заслуговують комплексні дослідження, що були присвячені запобіганню шахрайству (спеціальність 12.00.08 – кримінальне право та кримінологія; кримінально-виконавче право) О.В. Лисодед «Кримінологічні проблеми шахрайства» (1999 р.). .]. Робота складається з 4 розділів, що присвячені кримінально-правовій та кримінологічній характеристиці шахрайства, як виду злочину, особі шахрая, факторам та детермінантам, що сприяють вчиненню шахрайства, а також шляхи попередження шахрайських посягань. Відмічається, що сучасне розуміння шахрайства як злочину, спрямованого на заволодіння майном або придбання прав на майно шляхом обману або зловживання довір'ям, було вперше сформульовано в КК України 1922 р. і з незначними змінами перенесено в КК України 1927 і 1960 рр. Робиться висновок про те, що дане в них визначення поняття шахрайства утвердилось і в науці, і в практиці [131]. Також немаловажний вклад було зроблено П.М. Коваленком, виконаною ним роботою на тему: «Запобігання шахрайству на фінансових ринках у біржовій торгівлі» (2005 р.) [101, с. 122] Робота складається з 3 розділів, в яких автор показав, що система норм, які регулюють відносини на фінансових ринках, не відповідає сучасним потребам, що виникають у сфері обігу цінних паперів та валют, не захищає належним чином інтересів інвесторів, чим підриває рівність їх можливостей та довіру до ринку при здійсненні угод купівлі-продажу під час біржової торгівлі.

Вивченню криміналістичних особливостей розслідування фінансового шахрайства присвячено докторську дисертацію С. В. Чернявського «Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства» (2010 р.) [207, с. 24]. В цьому ж році автором було опубліковано монографію на тему: «Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування». Вказана монографія в основному присвячена криміналістичному вивченню фінансового шахрайства без аналізу його проявів у сфері іпотечного кредитування. Робота складається із п'яти розділів, які присвячені вивченню феномену фінансового

шахрайства, криміналістичному аналізу, розслідуванню, виявленню та розкриттю фінансового шахрайства [208, с. 214].

У 2009 році за спільною редакцією С. С. Чернявського та А. В. Микитчика вийшов навчально-практичний посібник «Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла». Вказаний посібник містить 6 розділів, які присвячені характеристиці загальних тенденцій криміналізації ринку будівництва житла України, аналізу правовідносин у сфері фінансування будівництва житла, кримінально-правовій та криміналістичній характеристиці шахрайств у сфері фінансування будівництва житла та іншим питанням [206, с. 85]. Окремої уваги заслуговує дисертаційна робота І. М. Попової на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.09 – кримінальний процес та криміналістика; судова експертиза; оперативно-розшукова діяльність на тему: «Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла» (2011 р.) [162, с. 131]. В роботі виокремлено три розділи, в яких висвітлено проблемні питання які виникають при розслідуванні шахрайських посягань, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла. Шахрайство, пов'язане із залученням коштів громадян на будівництво житла як складова фінансового шахрайства – це комплекс криміналістично однорідних технологій заволодіння майном (фінансовими ресурсами) громадян, які інвестують кошти у фінансування будівництва житла, шляхом обману та зловживання довірою. Особливостями цих діянь, на відміну від шахрайства на ринку “вторинного” житла, є такі: використання злочинцями фінансових інструментів залучення коштів громадян у будівництво житла; на етапі підготовки до шахрайства винні особи використовують власний службовий статус та зв'язки з керівниками фінансових установ, компаній-управителів коштів і забудовників; алгоритм злочинної поведінки (злочинна схема) завжди приховано атрибутами легальної фінансово-господарської діяльності, що ускладнює своєчасне виявлення ознак злочинів; у злочинних технологіях поєднано інші (споріднені й супутні) злочини та правопорушення. Класифікацію шахрайств здійснено на основі

таких критеріїв: етапів правовідносин у сфері фінансування будівництва, ознак суб'єкта шахрайства, фінансово-правового механізму залучення коштів громадян.

Слід відмітити, що вагомий вклад було зроблено А.В. Микитчиком у його праці «Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю». У дисертаційній роботі комплексно обґрунтовано: кримінологічні особливості ринку нерухомості в Україні, на підставі чого визначено детермінанти, що сприяють вчиненню шахрайства з нерухомістю, серед яких найбільш характерними є: висока ринкова вартість об'єктів нерухомості; юридична необізнаність учасників ринку нерухомості; недосконалість законодавчого регулювання захисту права приватної власності на нерухомість; відсутність державних програм моніторингу інформаційних баз даних про способи вчинення, про осіб шахраїв та об'єкти посягання та захисту інтересів жертв; відсутність дієвих заходів щодо його запобігання; визначено, що шахрайство з нерухомістю проявляється у двох формах: перша – заволодіння шляхом обману чи зловживання довірою, грошовим еквівалентом вартості об'єкта нерухомості, друга – набуття винним права власності та інших майнових прав на нерухомість на свою користь, чи на користь третіх осіб, шляхом обману чи зловживання довірою; доведено необхідність доповнення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» нормою, яка б передбачала відповідальність органів державної реєстрації прав на нерухоме майно за проведення правової експертизи документів і перевірку законності угоди; розроблено пропозиції, щодо створення та функціонування системи державного страхування; наведено диференціацію способів вчинення шахрайства з нерухомістю та аргументовано, що основними із них є: використання підроблених документів при укладенні договорів; активний чи пасивний обман; розрахунок підробленими грошима.

Не менш важливою є робота С.І. Афанасенко на тему: «Віктимологічна профілактика шахрайства» (2013 р.) в якій автором визначено ключові проблеми віктимологічної профілактики шахрайських посягань, зокрема:

жертви шахрайства, віктимологічна детермінація шахрайства та особливості механізму віктимної поведінки осіб, щодо яких вчиняється шахрайство; досліджено основні напрями загальної, спеціально та індивідуальної 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, с. 13].

Необхідно також відмітити, що проблема шахрайства у фінансовому та економічному секторі, організоване шахрайство та шахрайство у сфері іпотечного кредитування у кримінально-правовому, криміналістичному та кримінологічному аспектах також були предметом досліджень зарубіжних авторів, серед яких: С. Альбрехта (W. Steve Albrecht), Дж. Вернца (Gerald W. Wernz), А.Р. Балаян, І. В. Ільїна, Д.М. Іконникова, О. Г. Карповича, Д. Ю. Левшица, Н.Ю. Макарової, О. М. Розіна, Д. О. Теплової, Т. Уільямса (Timothy L. Williams) [3, 218; 12, с. 18; 85, с. 43; 86; 84; 98, 179; 187, 211].

Роботи цих науковців мають беззаперечну дослідницьку цінність та важливе значення у вивченні фінансового шахрайства в сфері іпотечного кредитування. Однак, вони були проведені з урахуванням зарубіжного законодавства та криміногенної ситуації, й присвячені проявам фінансового шахрайства у різних сферах (банківська, кредитна, страхова, будівельна тощо). Слід підкреслити, що комплексне кримінологічне дослідження фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері у вітчизняній кримінології не проводилось. У зв'язку з цим не розробленими залишаються питання кримінологічної характеристики шахрайства, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування, його показників, детермінантів, особи злочинця, запровадження пріоритетних напрямків попередження тощо. Кримінологічний аналіз шахрайства у сфері іпотеки доцільно розпочати із визначення та характеристики відносин, що становлять зміст категорії «іпотека», «іпотечний кредит», «ринок іпотечного кредитування» та ін.

Термін “іпотека” має греко-латинське походження. У перекладі (“*hypothèque*”) означає “підставка”, “опора”. Іпотека є “стародавнім інститутом

традиційного господарства – різновид майнової застави яка слугує забезпеченню виконання основного грошового зобов'язання боржником – заставодавцем перед кредитором – заставоутримувачем, який набуває право у випадку невиконання боржником забезпечення заставою основного зобов'язання отримати задоволення за рахунок заставленого нерухомого майна власником (володільцем) якого залишається заставодавач” [180, с. 112].

У законодавстві різних країн, як зазначає професор В. Лагутін, термін "іпотека" використовується для позначення трьох категорій: застави нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики (право ва категорія); іпотечного кредиту, тобто грошової позики, яка надається під заставу нерухомості (економічна категорія); заставної або іншого боргового свідоцтва, яке підтверджує право заставотримача щодо забезпечення іпотекою зобов'язання" [138, с. 8].

Отже, іпотечний кредит – це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний борг між кредитором і боржником із приводу надання коштів у користування зі встановленням іпотеки. Забезпеченням кредитного капіталу при цьому є заставлена нерухомість позичальника, а при продажу кредитором заставної на вторинному ринку вона виступає забезпеченням окремих вкладів численних інвесторів, що у свою чергу створює умови для мобілізації ресурсів. Досить вдале визначення іпотечного кредиту як економічної категорії дає Погорельцева Н.П. Це “економічні відносини з акумулювання тимчасово вивільнених із процесу відтворення грошових засобів та їх розподілу і спрямування в різні ланки економіки під заставу нерухомості” [157, с.69].

Необхідність визначення пов'язаних з іпотечним кредитуванням понять є необхідною складовою нашого дослідження, серед яких наведемо наступні:

нерухоме майно (нерухомість) - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних

об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом; іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом; об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;

наступна іпотека - передання в іпотеку нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором;

іпотекодавець - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

майновий поручитель - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника;

іпотекодержатель - кредитор за основним зобов'язанням;

боржник - іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання[69].

Визначаючи роль іпотечного кредитування, вважаємо, що іпотека, по-перше, позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки. У процесі інвестування державним чи приватним сектором коштів у різні сфери економіки країни, зокрема: аграрної, промислової чи будівельної сфери економіки розвивається реальний, фінансовий сектор економіки, що веде до зростання виробництва в багатьох галузях промисловості. Іпотечний кредит сприяє реалізації будинків, квартир; забезпечує безперервність виробництва в будівництві, а це, у свою чергу, сприяє пожвавленню виробництва будівельних матеріалів, конструкцій, розвитку будівельного машинобудування,

деревообробної галузі, виготовленню меблів тощо. Вкладена в будівництво 1 грн. залучає в обіг 10 грн. інших галузей. Промислове іпотечне кредитування забезпечує модернізацію виробництва, збільшуючи при цьому якість продукції в усіх галузях. По-друге, розвиток іпотечного кредитування впливає на подолання соціальної нестабільності, а саме: з одного боку – на розв’язання проблем зайнятості, оскільки роботу отримують тисячі будівельників; з іншого – на задоволення потреб населення в житлі.

Беручи до уваги те, що іпотечний ринок в Україні відносно "молодий", йому властиві специфічні риси, які визначають характер і поточні тенденції розвитку. Одними з них були динамічність і стабільні темпи зростання кредитування під заставу нерухомості у посткризовий період. Так, починаючи з 2004 р., банки впевнено нарощували іпотечні портфелі, пропонуючи широкий спектр відповідних програм. При цьому темпи приросту заборгованості за іпотечними кредитами банків становили 3-5 % на місяць. Внаслідок цього за останні дванадцять років загальний обсяг іпотечного ринку зріс із 2 287 млн грн до 101,1 млрд грн[45].

Час, що минув від цих подій засвідчив, що запровадження в Україні іпотечного ринку пов’язано з подоланням значних труднощів як політичного, соціально-економічного так і законодавчого характеру.

На даному етапі розвитку економіки України обов’язковою умовою ефективної інвестиційної діяльності є відродження іпотечних ринків та іпотечного кредитування. За допомогою іпотечного кредитування можуть бути вирішені багато проблем, як економічного, так і соціального характеру. Практично для кожної української сім’ї проблема власного житла постає з кожним роком усе гостріше. Крім того, господарські суб’єкти постійно в зростаючих обсягах потребують придбання основних засобів (офісних приміщень, складів, різноманітного технологічного устаткування). Проблема формування іпотечного ринку в країнах із трансформаційною економікою набуває значної актуальності в зв’язку з тим, що іпотечний ринок, завдяки своїй здатності стимулювати інвестиції, виступає потужним каталізатором

економічного зростання, що дозволяє характеризувати його як одну з вагомих складових економічного розвитку. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення і коштів інвесторів в інвестиції у всі галузі економіки, що пов'язані з житловим будівництвом, тобто забезпечує спрямування грошових ресурсів у реальний сектор економіки держави[121].

Варто відмітити окремої уваги при аналізі ринку іпотечного кредитування заслуговує цивільне(приватне) будівництво, яке включає в себе, перш за все, зведення об'єктів житлової нерухомості. Однією з тенденцій, що склалася останніми роками на будівельному ринку України, є скорочення обсягів будівництва житла за рахунок державних коштів та відповідне збільшенням обсягів будівництва(приватного, комерційного) за рахунок залучення коштів приватних інвесторів. Так, у 2008 році за рахунок залучення коштів населення збудовано 6,5 млн. кв. м (64%), за рахунок підприємств – 2,2 млн. кв. м (22%). Для порівняння, у 2014 році за держані кошти було збудовано лише 3400 кв. м житла, що складає менш ніж 0,1% від загального обсягу житлової нерухомості [214]. У I кварталі 2016 року обсяги будівництва житла зросли на 13% у порівнянні з відповідним періодом минулого року. Відповідно до даних офіційної статистики останні декілька років не можна назвати легкими для первинного ринку нерухомості України. Нестабільна політична ситуація, воєнні дії на Сході країни, рівно як й економічна криза внесли свої корективи у розвиток містобудування. У 2014 та 2015 роках у нашій державі дійсно спостерігалась криза у сфері будівництва, про що у один голос заявляли усі аналітики ринку нерухомості. Однак у цьому році ситуація змінилась. Більш того, темпи зведення нових будинків приємно здивували як самих експертів, так й забудовників[24]. Велике значення галузі цивільного будівництва пояснюється природою та соціальним значенням об'єктів житлової нерухомості. Потреба людини в житлі є однією з основних. Пояснюється це не лише великим соціальним значенням останнього, але й виходить із характеристики людини як істоти біологічної. В цьому контексті житло (у широкому розумінні) настільки ж необхідне для підтримання життєдіяльності особи, як харчування, лікування

тощо. Житло виступає не тільки як матеріальна потреба, але і як духовна. Психологи пов'язують це з асоціюванням у свідомості людини дому з безпекою, що виконує функцію захисту від несприятливих факторів зовнішнього середовища природного, соціального і техногенного характеру. Фундаментальні міжнародні правові документи серед економічних та соціальних прав людини визнають і право на житло. Це, зокрема, Загальна декларація прав людини 1948 р. [31], Європейська соціальна хартія 1961 р. [53], Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права 1966 р. [145] та інші. Основний закон України в статті 47 гарантує право кожному на житло та передбачає різні шляхи для його задоволення: будівництво, придбання у власність, оренда [103]. Таким чином, будівництво житла – конституційне право громадян.

На сучасному етапі становлення української державності, в умовах проголошеної інтеграції до Європейського співтовариства існуючі проблеми в сфері іпотечного кредитування набувають особливої важливості. Актуальною є потреба у науковому вивченні об'єктивної ситуації, що склалася на ринку іпотечного кредитування. Без ґрунтового аналізу особливостей розвитку вказаного ринку кредитування, правових, організаційних та інших чинників, що призводять до тінізації зазначених відносин, неможливо усунути наявні недоліки та створити законодавчу систему, яка б забезпечила ефективний розвиток інституту іпотеки в Україні. З точки зору кримінологічного дослідження тіньового сегменту іпотечного кредитування та формування заходів попередження шахрайства у галузі визначне значення має аналіз іпотечних відносин в Україні та структурно-правова характеристика ринку нерухомості.

Загалом, слід відзначити, що у зв'язку з достатньо високим інтелектуальним рівнем шахрайських схем, які використовуються при вчиненні злочинів щодо кредитних ресурсів банків та небанківських установ питання протидії посяганням у сфері іпотечного кредитування є як ніколи актуальним.

Коло сучасних проблем протидії шахрайству у на ринку іпотечних послуг в Україні сьогодні визначається не тільки появою великої кількості нових форм шахрайства, а й змінами в факторному комплексі даного виду злочинів, його глобалізацією та інтернаціоналізацією, тому шахрайство перетворилося в один з найбільш поширених видів корисливих злочинів.

Підвищена суспільна небезпечність злочинів у сфері іпотечного кредитування визначається, насамперед, такими факторами. По-перше, злочини у ній негативно впливають на функціонування економічної системи держави. Банківська система перетворилася на центральну ланку технологічного ланцюга з відмивання капіталів, добутих злочинним шляхом. У багатьох випадках одержані злочинцями кошти переказуються за межі України, де зберігаються на незаконно відкритих рахунках. Таким чином, крім прямих збитків, спричинених банкові та його вкладникам конкретною злочинною діяльністю, державним інтересам завдається також величезна шкода у вигляді прискорення інфляційних процесів, знецінення національної валюти, що, зрештою, може призвести до ушкодження усієї кредитно-фінансової системи. По-друге, розслідування злочинів, вчинених з використанням окремих банківських операцій, у багатьох випадках ускладнюється тим, що його ефективному проведенню одночасно протидіють як злочинці, так і недобросовісні банкіри. По-третє, злочинна діяльність у банківській сфері характеризується різноманітністю, високоінтелектуальним характером, швидкою адаптацією злочинців до нових форм та методів підприємницької діяльності, що дозволяє відносити кримінальні справи про ці злочини до категорії особливої складності та вимагає від правоохоронців застосування новітніх знань і можливостей [122, с. 112].

Також значну увагу приділено аналізу науковим статтям, що з'явилися останнім часом щодо проблем запобігання шахрайству у банківській сфері: Т.М. Болгар, А.М. Клочко, О.В. Кришевич, Н.О. Пономаренко, В.П. Сабадаш, А.В. Савченко, Ю.О. Тараненко, В.Ю. Шевченко.

Серед публікацій особливо слід відзначити роботу А.В. Савченка, який порівнюючи кримінальне законодавство США та України, виявив у нашій країні нові форми фінансового шахрайства, а саме: іпотечне шахрайство, за якого позичальник намагається обманним способом отримати позику від фінансової установи; «перекачування» фондів, тобто незаконне оформлення фіктивних і завищених позик [176, с. 44 - 47].

Нормативно-правове регулювання суспільних відносин, що склалися на ринку іпотечного кредитування в Україні пройшло складний та тернистий шлях. На етапі зародження українського іпотечного ринку законодавці формально відносились до прийняття нормативно-правових актів, що регулювали відносини на ринку іпотечного кредитування. Слід відмітити, що протягом досить тривалого часу не існувало спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу до створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що у чинних нормативних актах містились суперечливі положення, існувала нескінченна низка заборон, які гальмували розвиток усієї системи іпотечного кредитування. Відродження іпотечних правовідносин пов'язують з прийняттям 2 жовтня 1992 р. Закону України “Про заставу”. Вже у першій статті цього закону термін “застава” наповнюється змістовним навантаженням: “застава – це спосіб забезпечення зобов'язань. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами” [68]. У ст. 2 йдеться про те, що цим законом визначаються лише основні положення про заставу та робиться посилання на можливість регулювання заставних відносин іншими актами законодавства України. Це ще раз доводить той факт, що Закон України “Про заставу” не створювався як комплексний правовий акт, а його прийняття мало на меті лише окреслити основні питання, пов'язані з виникненням, припиненням та існуванням застави. У даному законі окреслено поняття предмета застави, зазначено що може і що

не може ним бути, подано визначення сторін договору застави, посилання на обов'язкові положення, які має містити договір застави, визначена форма договору застави тощо.

Наступним кроком на шляху до законодавчого регулювання іпотечного кредитування було прийняття 5 червня 2003 р Закону України “Про іпотеку”, який набув чинності 1 січня 2004 р. Слід відмітити, що цей закон став найбільш прогресивним на теренах Центральної та Східної Європи. Визначення поняття іпотеки наводиться у ст. 1 Закону: “іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом” [69]. Ще одним важливим документом було прийняття Закону України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати” [70] проте незважаючи на це спостерігається стриманий розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні.

Незважаючи на наявність у системі права України достатньої кількості базових нормативних актів у сфері правового регулювання іпотеки, її ефективний розвиток стримується через ряд причин соціально-економічного і власне правового характеру.

Важливо відзначити, що суттєва частка шахрайства здійснюється за згодою і за участі співробітників банку, оскільки привласнити певну суму грошей без залучення співробітників банку практично неможливо. Шахраї за допомогою співробітників банку вибирають модель прийняття рішення відносно кредиту та визначають, яким чином банк здійснює перевірку позичальників [4, с. 158].

Службові особи банків виділяють іпотечні кредити через підробку банківських документів та переказування грошових коштів на розрахункові рахунки інших суб'єктів господарювання, які перебувають у змові зі

службовцями банків; розкрадають кошти банків, оформлюючи фіктивні кредитні угоди на втрачені документи громадян або використовуючи завірені копії документів вкладників, котрі мали чи мають банківські депозити; отримують хабарі переважно за надані кредити; оформлюють кредити на підставних осіб, без відома позичальників; по фіктивних документах перераховують кошти банків за кордон на власні рахунки; видають клієнтам фальшиві банкноти і т. п. [16].

Отже, щоб уникнути помилок для запобігання фінансових шахрайств у сфері іпотечного кредитування дуже важливо вжити конкретних заходів. Потрібно правильно оцінювати відповідні ризики та краще готувати співробітників, зайнятих фінансовою безпекою та контролем. Для виявлення і запобігання шахрайства, слід проводити з ними спеціальні тренінги й надавати необхідні повноваження. Досвід показує, що насамперед необхідно підсилити контроль над продажами, маркетингом і закупівлями, а також над схемами податкової оптимізації та угодами з імпортом. Інакше наслідки пропущених махінацій можуть бути не просто важкими, але й згубними для бізнесу.

Такий стан багато в чому пов'язаний з неефективністю банківського моніторингу за цим напрямом у банківській системі України. Шахраї сприймаються не як потенційний об'єкт для протидії та боротьби, а, скоріше, як неминуче зло, збитки від існування якого простіше списати на витрати діяльності. Очевидно, що такий підхід є неправильним та потребує коригування. Перспективною формою протидії шахрайству у сфері іпотечного кредитування, що активно використовується банками розвинених країн, є так званий фродмоніторинг інформації, отриманої банківською установою під час ведення бізнесу. Нижче детально розглянемо суть зазначених заходів. Фродом (англ. «fraud») називають шахрайство, яке виявляється в несанкціонованих діях та неправомірному використанні банківських ресурсів. Фродмоніторинг – обов'язкова складова превентивних заходів у боротьбі з шахрайством, причому як зовні, так і всередині банку. Це моніторинг усієї інформації, вхідної та вихідної, на предмет виявлення зловмисних дій. Акцентуємо увагу на тому, що

фродмоніторинг є чи не найпершим кроком банківської установи, який має бути зроблено при здійсненні кредитних операцій у процесі кредитування задля уникнення внутрішніх ризиків [21, с. 38].

1.2. Поняття та види шахрайств у сфері іпотечного кредитування

Питання забезпечення житла сьогодні, як ніколи важливе. Відсутність власної оселі для громадян України в сучасних умовах чи не найболючіша і найбільш складна проблема, особливо серед молоді: саме житлові труднощі є причиною багатьох розлучень і зниження народжуваності у молодих сім'ях. Право громадян України на житло закріплено у ст. 47 Конституції України, для його реалізації держава впроваджує різні механізми, зокрема, ринок іпотечного кредитування, який на території України виник зовсім недавно, наприкінці ХХ століття. Іпотечне кредитування у даний час є одним із найбільш актуальних завдань для України, адже беручи до уваги те, в якому становищі країна опинилася внаслідок Південно-Східного конфлікту, в ході якого відбулось значне переміщення населення із зони конфлікту углиб країни, питання власного житла вийшло на перший план у значної частини населення. Враховуючи актуальність даної проблеми запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування набирає глобального масштабу.

Важливим напрямком розбудови України як європейської держави є протидія злочинності. Щорічно банки України втрачають великі кошти через шахрайські дії. Ефективність запобігання фактам шахрайства значною мірою залежить від детального вивчення особливостей порушень в банківській сфері та теоретичної розробки процедур, щодо виявлення зловживань службовим положенням з боку керівництва. В банківській сфері України найбільша питома вага злочинів пов'язана з кредитуванням, незаконним зняттям грошових коштів з рахунків, привласненням депозитів, маніпуляції з первинними документами, що призводить до викривлення фінансової звітності [105]. Тому метою

дослідження даного підрозділу являється визначити поняття і розробити та провести класифікацію шахрайських дій у сфері іпотечного кредитування.

Банк, як особливий економічний інститут, відіграє важливу роль у фінансово-кредитній та розрахунковій сфері держави. Специфічність цієї діяльності, прогалини та інші недоліки різного порядку часто використовуються для вчинення різного роду зловживань. У зв'язку з цим виникла потреба спеціального дослідження правопорушень, що вчинюються в кредитно-банківській сфері, зокрема злочинів у сфері банківського кредитування [140, с. 137]. Наведені кількісні та якісні тенденції дають підставу стверджувати, що кредитно-банківська система сьогодні є досить специфічною ланкою економіки. Перетворюючись у сферу підвищеної кримінальної активності із специфічним набором кримінальних способів, механізмів, технологій підготовки, вчинення, приховання злочинів, вона являє особливу складність для правоохоронних органів щодо їх виявлення, розслідування та попередження. Тому сьогодні назріла гостра потреба в спеціальному криміналістичному дослідженні проблем банківських злочинів, окремих їх видів та груп. У науковому та практичному розумінні йдеться насамперед про формування окремих методик розслідування за позавидовим принципом.

Отже, сукупність іпотечних кредитних відносин та інститутів, що організують ці відносини, утворюють кредитну систему. Основним інститутом, що надає кредитні послуги, є банківська система. Банківська система є дворівневою і складається з НБУ та комерційних банків різних видів і форм власності.

Варто відмітити, що структуру кредитно-фінансових установ в Україні можна представити таким чином:

- центральний банк;
- комерційні банки;
- спеціалізовані банківські установи (іпотечні, зовнішньоторговельні, ощадні банки тощо);

- небанківські фінансово-кредитні установи (страхові компанії, пенсійні фонди, інвестиційні компанії і т. ін.)(мал. 1).

Центральний банк – це державна установа, яка є головною ланкою кредитної системи. Його ще називають банком банків, виходячи із завдань та функцій, які він виконує. Наступною ланка представлена комерційними банками, які є основою кредитної системи країни. Зазвичай, таким структурним інститутам притаманна акціонерна правова форма власності. За способом формування статутного капіталу розрізняють комерційні банки без участі держави, з участю держави, а також за участю іноземного капіталу тощо.

Також формально можна поділити комерційні на такі, які здійснюють будь-які операції(універсальні) та такі, що виконують лише певний обсяг операцій (спеціалізовані). До ощадних банків відносяться фінансові установи, що спеціалізуються на обслуговуванні населення, залученні грошових заощаджень громадян, наданні кредитів та інших банківських послуг.

Наступний іпотечний банк – банк, що спеціалізується на наданні довгострокових кредитів під заставу нерухомого майна (землі, будівель тощо) та випуску заставних листів, забезпечених нерухомістю.

Інноваційний банк спеціалізується на фінансуванні й кредитуванні інноваційних проектів. Кредитування здійснюється шляхом придбання відповідних акцій та розміщення облігаційних позик.

Інвестиційний банк залучає довгостроковий позичковий капітал і надає його в розпорядження позичальникам (підприємцям, державі) через випуск облігацій та інших видів боргових зобов'язань. Він з'ясовує характер і обсяг фінансових потреб позичальників, узгоджує умови позики, вибір виду цінних паперів, визначає термін їхньої нової емісії та розміщення серед інвесторів. Інвестиційний банк є не тільки посередником між інвестором і позичальником, а й гарантом емісії та організатором ринку.

Зовнішньоторговельний банк здійснює операції з кредитування експорту та імпорту за зовнішньоторговельними розрахунками, гарантує й обліковує векселі з експортних кредитів, наданих комерційними банками.

Варто відмітити, що до складу кредитної системи входять і небанківські фінансові інститути здатні акумулювати грошові засоби та розміщувати їх на



принципах строковості, повернення і платності.

Мал. 1

Також Фондові біржі, брокерські фірми, фінансові компанії та інші організаційні форми небанківських фінансових інститутів доповнюють структуру кредитної системи.

Відповідно до Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств» кредит – це кошти та матеріальні цінності, які надаються резидентами або нерезидентами у користування юридичним або фізичним особам на визначений строк та під процент (п. 1.11. Закону України «Про оподаткування прибутку підприємств») [66].

Кредит (від лат. «creditum» – «позика») визначається як довіра, віра в обов'язок, отримання або видача грошей чи інших цінностей в борг [213, с.6]. Формами кредиту є банківський, комерційний, лізинговий, іпотечний, бланковий, споживчий тощо.

Кредит в етимологічному розумінні (лат. creditum – «позика») визначається як довіра, віра в обов'язок, приймання або видача грошей чи інших цінностей в борг. В економічному розумінні кредит – це економічні відносини між юридичними, фізичними особами та державою з приводу

перерозподілу вартості на засадах повернення і, як правило, з виплатою процентів [42, с.128].

Закон України «Про банки й банківську діяльність» від 7 грудня 2000 року N 2121-III зі змінами та доповненнями [67], ст.2 визначає, що: «банківський кредит — будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої суми».

Досліджуючи дане питання слід відмітити, що серед вітчизняних науковців[2; 5-7; 12], більшість з яких підтримує та розглядає іпотеку більше з економічної точки зору, у відповідності до якої іпотека являє собою єдність застави нерухомого майна та позичкового капіталу і позиціонує як застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке визначається та конкретизується, як кредитне. До прикладу у «Словнику банківських термінів» зазначено, що «іпотека – застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового іпотечного кредиту» [62]; в свою чергу О.М. Придибайло зазначає, що іпотека за своєю економічною сутністю – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якими нерухоме майно, що є предметом застави, залишається в користуванні заставника або третьої особи [128]. Дещо з іншої сторони розглядає зміст поняття іпотеки Л.П. Чубук який відмічає, що відповідно до вимог сучасної економічної практики не просто як кредитування під заставу, а як процес надання кредитів та їх подальшого рефінансування [137]. На нашу думку, найбільш чітко і повно сутність іпотеки визначено в чинному законодавстві України, де по суті синтезовано правовий та економічний підходи щодо сутності іпотеки. Зокрема, у Цивільному кодексі України, а саме в ст. 575, відмічено, що «іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця, або третьої особи» [68]. Згідно з Законом України «Про заставу» (розділ II) іпотекою визнається застава землі,

нерухомого майна, при якій земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця, або третьої особи [69]. У Законі України «Про іпотеку» визначено іпотеку наступним чином: «іпотека – вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом» [172; 158].

Варто підкреслити, що зазначене вище дає підстави зробити висновок про існування двох основних підходів до розуміння іпотеки, а саме: з правової та з економічної точки зору. З огляду на це, іпотека – це, перш за все дії спрямовані на заставу нерухомого майна, які вчинені з метою забезпечення боргового (кредитного) зобов’язання; по-друге – це право звернення стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства, змісту іпотечної угоди та / або рішення суду.

Іпотека, як застava нерухомого майна, що реалізує на практиці один з найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості – стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту. Іпотечний кредит часто визначають як позику (угоду позики), надану на принципах банківських позик під забезпечення нерухомим майном на довгостроковій основі [174 с. 42].

Іпотека в сучасному визначенні – це спосіб забезпечення виконання зобов’язань, за яким нерухоме майно, що є предметом застави, залишається у заставодавця або в третьої особи. Визначення іпотеки можна знайти і в багатьох економічних словниках, зокрема “Економічний словник” (Л. Алексєєнко, В. Олексієнко) визначає, що іпотека – це застava нерухомого майна для одержання позики і забезпечення зобов’язань [1]. Історично поняття іпотеки означало заставу нерухомого майна, але на сьогоднішня межі даного поняття стали більш розпливчасті і під іпотекою розуміють не тільки передачу нерухомості в іпотеку, але і передача рухомого майна, як приклад у США, що пояснюється особливостями законодавчого визначення предмету іпотеки даній країні.

Специфіка застави нерухомого майна, принципи іпотечного кредитування та його фінансування, що використовуються в різних країнах, склались під впливом національних історичних подій, економічних змін і соціокультурних традицій[39]. Проте незмінним залишається те, що іпотека є додатковою угодою до основного (переважно грошового) зобов'язання між кредитором і боржником [100, с. 224]. Даний принцип реалізований і в нормативно-правовому регулюванні іпотеки в Україні.

В контексті піднятого питання, вважаємо за необхідне, провести аналіз ринків іпотечного кредитування, для з'ясування усіх аспектів досліджуваного явища. Варто відмітити, що на сьогодні існують різні моделі іпотечних ринків, пов'язані з існуванням різноманітних систем іпотечного кредитування. Кожна з країн має власну модель іпотечного кредитування. Але в цілому моделі іпотечного кредитування можуть бути згруповані у дві основні системи іпотечного кредитування. Це однорівнева система іпотечного кредитування та дворівнева система іпотечного кредитування [203, с. 83-103].

Однорівнева система іпотечного кредитування, як правило, не передбачає продаж та перепродаж іпотечних кредитів на вторинний ринок. Найбільшого розвитку однорівневі системи іпотечного кредитування набули в країнах Західної Європи, Азії, Латинської Америки та Африки.

Дворівнева система іпотечного кредитування є більш складною ніж однорівнева. Використання дворівневої системи іпотечного кредитування у США, Канаді та інших країнах не виключає можливостей паралельного застосування і однорівневої системи такого кредитування. Навпаки, в цих країнах вказані системи ефективно доповнюють одна одну. В той же час слід зазначити, що дворівнева система іпотечного кредитування досить важко приживається в Європі.

Варто відмітити, що основні системи іпотечного кредитування пов'язані з існування таких понять як “первинний іпотечний ринок житла” і “вторинний іпотечний ринок житла” [107, с. 8]. Проте не слід плутати ці поняття з поняттями “первинний” і “вторинний” ринок житла.

Однорівнева система іпотечного кредитування лежить в основі первинного іпотечного ринку житла. Дворівнева система передбачає функціонування як первинного так і вторинного іпотечного ринків житла. В окремих виданнях мова йде про первинний і вторинний ринки іпотечного кредитування [192, с.11-28; 203, с.104, с.329, с.340].

Первинний іпотечний ринок являє собою систему інститутів та інструментів, а також систему відносин щодо формування фінансових активів, необхідних для надання іпотечних кредитів. Є різні схеми надання іпотечних кредитів на первинному ринку. Застосовуються також і різні інструменти, за допомогою яких здійснюється іпотечне кредитування на первинному ринку. На первинному іпотечному ринку частина іпотечних кредитів також рефінансується.

На первинному ринку використовуються форми іпотечного кредитування (зокрема ті, які реалізуються кредитними спілками), державні іпотечні програми тощо. Важливим джерелом фінансування іпотечних кредитів на первинному ринку є випуск банками, у тому числі іпотечними, спеціальних облігацій (іпотечних облігацій, заставних листів), за рахунок яких вони мобілізують необхідні фінансові ресурси для іпотечного кредитування. Банки використовують й інші форми рефінансування кредитів на первинному ринку, тобто в рамках попереднього іпотечного кредитування надають нові іпотечні кредити на більш тривалий термін.

Основними елементами іпотечного ринку житла є: попит на житло, який відображає структуру суспільних потреб на нього, що обмежений купівельною спроможністю громадян; пропозиція, що являє собою виставлене для продажу як житло вторинного ринку так і новозбудоване житло первинного ринку, а також запроектоване до будівництва житло у відповідності з укладеними контрактами. Елементом іпотечного ринку житла є також ціна, яка є відображенням кон'юктури на цьому ринку, співвідношення попиту та пропозиції. На ціну житла, що складається на іпотечному ринку, впливає не

тільки попит і пропозиція, а і інші чинники як короткострокового так і довгострокового характеру.

Слід відмітити, що практика застосування кримінально-правових заходів охорони прав власності нерухомого майна висуває низку питань. Виникає потреба у глибокому аналізі проблем застосування ст. 190 КК України, покликаної забезпечувати охорону прав добросовісних учасників ринку нерухомості шляхом використання іпотечного кредитування від злочинних посягань. Така постановка проблеми пов'язана з відсутністю в кодексі норми, яка прямо передбачала б відповідальність за неправомірне заволодіння чужим нерухомим майном а точніше, з отриманням у результаті шахрайської дії.

На сьогоднішній день у Кримінальному кодексі України не міститься окремої норми, яка адекватно відповідала б завданням захисту майнових прав добросовісних учасників операцій з нерухомим майном у сфері іпотечного кредитування. Судова та слідча практика наводить достатню кількість прикладів злочинних посягань на право власності та інші майнові права добросовісних учасників ринку нерухомого майна, кваліфікація яких ускладнена з використанням чинного кримінального законодавства. Результатом злочинних дій є незаконне отримання шляхом шахрайських дій права власності та інших, визначених цивільним законодавством майнових прав на нерухоме майно.

Негативним моментом, на нашу думку, вважається відсутність в законодавстві України про кримінальну відповідальність виокремлення нерухомого майна, як особливого об'єкта злочинного посягання. Тобто нерухоме майно фактично прирівнюється до рухомого, що на практиці викликає складності при вирішенні питання щодо кваліфікації злочинів, ставить під сумнів повноту та ефективність заходів кримінально-правового захисту прав громадянина, дисонує з більш прогресивними заходами адміністративно-правової і цивільно-правової охорони ринку нерухомості. Адже суспільна небезпечність вчиненого злочину проти власності відноситься та ставиться у залежність до вартості предмета посягання. Вартість у цьому

випадку розуміється насамперед як важлива група суспільних відносин, що дуже актуально при об'єктивній оцінці такого складу злочину, як шахрайство, яке посягає не тільки на майно (предмет матеріального світу), але й на комплекс майнових прав.

Проводячи аналіз її з позиції ефективності захисту нерухомого майна і пов'язаних з нею правовідносин, слід нагадати, що згідно з диспозицією ст. 190 КК України шахрайство розглядається у двох аспектах:

а) дії, вчинені з метою незаконного збагачення шляхом обману, тобто маніпуляції інформацією, що виражається в повідомленні особі неправдивих відомостей або в замовчуванні про обставини, повідомлення про які було обов'язковим, або зловживання довірою, тобто за допомогою використання для заволодіння чужим майном особистих довірчих відносин з потерпілим, своїх дійсних або помилкових спеціальних повноважень;

б) діяння щодо протиправного безоплатного вилучення та обігу чужого майна на користь винного або інших осіб, які заподіяли збитки власнику чи іншому власникові цього майна, або придбання тим же шляхом права на чуже майно.

Безпосередньо про право на майно, як предмет заволодіння йдеться в диспозиції ч. 1 ст. 190 КК України «шахрайство», при цьому вид майна (рухоме чи нерухоме) не визначається. Таке формулювання викликає певні сумніви, закладені законодавцем у даній нормі: «придбання права на майно», бо шахрайство в цілому являє собою форму заволодіння та обернення чужого майна на користь винного чи інших осіб. Вітчизняне кримінальне право до об'єкта злочину відносить кримінально-охоронювані відносини, що склалися в суспільстві внаслідок тих чи інших явищ, за допомогою яких реалізуються інтереси особи, суспільства і держави.

Родовим об'єктом шахрайства у сфері іпотечного кредитування безсумнівно визнаються відносини з приводу власності як специфічна правова тріада володіння, розпорядження і користування майном (в її цивільно-правовому розумінні). Родовий об'єкт – це сукупність однорідних суспільних

відносин, на які посягають злочини, передбачені нормами однієї глави КК України. У даному випадку – це власність, незалежно від форми чи відносин власності, тому що суспільні відносини первинні до таких понять, як «право власності», «правовідносини, пов’язані з власністю» і порушуються злочином у кінцевому підсумку, тимчасом як зазначені поняття вторинні й порушуються «супутно» [33, с. 18].

Звернення до специфіки безпосереднього об’єкта злочину у разі шахрайського посягання у сфері іпотечного кредитування на нерухоме майно зумовлене необхідністю юридичного аналізу всієї сукупності відносин власності. Виділення шахрайства при іпотечному кредитуванні з загальної маси предметів злочинного посягання, вчиненого шляхом обману чи зловживання довірою (шахрайства) має своє підґрунтя. Власність, як юридична категорія являє собою вираження і закріплення суспільних відносин щодо виробництва, розподілу, обміну і використання матеріальних благ у вигляді встановлення належності їх (матеріальних благ) відповідним суб’єктам. При вчиненні злочинів проти будь-якого виду власності, у тому числі нерухомого майна, виявляється, що порушено як нормальне функціонування суспільних відносин, так і самі суспільні відносини щодо функціонування і реалізації права власності. Власність розглядається як об’єкт певного виду злочинів, а також виступає і як економічна, і як юридична категорія, оскільки відносини власності ніколи не виходять за межі своєї правової оболонки, і зовнішнього виразу вони на- бувають саме як право власності[211].

Деяка специфіка розглянутого злочину, порівнюючи з іншими формами заволодіння чужим майном, полягає в тому, що шахрайством у сфері іпотечного кредитування вважається не тільки заволодіння чужим майном, а й придбання права на чуже майно шляхом обману. Цей тезис потребує більш чіткого визначення предмета злочинного посягання. Предмет злочину – чуже майно – є обов’язковою ознакою всіх без винятку злочинів проти власності [197, с. 23]

Слід відмітити, що вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування з зазіханням на такі види об'єктів:

- основний - безпосередній об'єкт, тобто блага, цінності, яким заподіюється шкода або які ставляться під загрозу заподіяння такої шкоди (життя, здоров'я, майнові права);
- додатковий - безпосередній об'єкт (у даному випадку йдеться про майнові права громадян на нерухомість).

Невід'ємними ознаками об'єктивної сторони складів шахрайств у сфері іпотечного кредитування є наявність: суспільно небезпечного діяння; суспільно небезпечного наслідку; причинного зв'язку між діянням і наслідками; місце; час; обстановка; знаряддя; кошти; спосіб здійснення злочину.

Структура шахрайських злочинів у сфері іпотечного кредитування ділиться на два види: перший – це злочини, що вчиняються самими іпотекодавцями(підробка документів), та другий – це злочини, що вчиняються по відношенню до іпотекодержателя(кредитні спілки).

Варто наголосити, що шахрайським злочинам, у сфері іпотечного кредитування притаманна висока латентність. Оскільки після виявлення шахрайських дій нерідко проходить багато часу і шахраї встигають замести сліди, та втекти від слідства. Так, на сьогодні існує велика кількість різноманітних схем по вчиненню шахрайства використовуючи фінансовий інструмент іпотечного кредитування для заволодіння нерухомим майном, а також власного збагачення. Серед них наприклад, схема, коли людина заклала у банку квартиру: або за своїм іпотечним кредитом або по позиці близької людини – виступила спочатку поручителем. А після того, як вирішила більше не погашати кредит, подає судовий позов з приводу оскарження в суді договору застави – тим самим виводячи житло з-під іпотечної застави. За виданим судовим рішенням відбувалося внесення змін до держреєстру, і квартира ставала обтяженою. Але тільки на деякий час – до тих пір коли банк не починав оскаржити рішення суду першої інстанції. Однак власники нерухомості в таких ситуаціях не зволікали і швидко її продавали, причому, навіть по декілька

разів – щоб заплутати сліди. Для ускладнення ситуації квартиру на якийсь час могли переоформити на юридичну особу – компанію, яка готується до ліквідації, щоб банку було важче судитися. Але наприкінці цього ланцюжка часто стояв інший, «добросовісний набувач», покупець, який часто навіть не знав, скільки переоформлень проходило це житло. Він, зрештою, і страждав від складної ситуації – банк все-таки оскаржував перше рішення суду і вимагав від нового власника або закінчити погашення кредиту, або повернути йому закладену нерухомість.

В сучасних умовах фінансова глобалізація забезпечується розширенням кредитно-інвестиційної діяльності транснаціональних компаній і банків, а також механізмами міжнародних фінансових ринків [27 с. 200]. Насиченість та різноманітність фінансово-кредитних відносин зумовила і наявність різноманітних способів вчинення шахрайств в економічній сфері. І. В. Громов виділяє наступні способи вчинення шахрайства в фінансово-кредитній сфері [41, с. 26-27]:

1. Розкрадання грошових коштів шляхом їх отримання за підробленими банківськими документами і цінними паперами: кредитовим авізо, розрахунковим чекам, меморіальним ордерам, векселями, депозитними сертифікатами.

2. Розкрадання грошових коштів вкладників та інвесторів, отриманих під обіцянку (прийняття зобов'язань) виплати високих відсотків, дивідендів або виконання інших зобов'язань. Цей спосіб широко відомий як шахрайство за принципом фінансових та інших «пірамід».

3. Розкрадання грошових коштів шляхом отримання різних кредитів з використанням підробленої установчої або бухгалтерської документації, гарантійних листів, заставних та страхових документів.

4. Шахрайство з використанням чужих або підроблених пластикових кредитних карток. Цей спосіб шахрайства більш узагальнено іменують шахрайством в сфері обороту безготівкових платежів [30, с. 16].

5. Розкрадання з незаконним проникненням у комп'ютерну мережу.

6. Шахрайства, пов'язані з несплатою податків.

7. Розкрадання шляхом обману в міжнародній комп'ютерній мережі Інтернет[205, с. 74].

Слід відмітити, що в умовах фінансової нестабільності, яка охопила економіку України в останні роки, сьогодні спостерігається певна стабілізація ринку нерухомості. На фінансовому ринку також спостерігається тенденція до розширення, що пов'язано зі збільшенням числа цивільно-правових угод стосовно об'єктів нерухомості. Цей процес характеризується не тільки позитивними властивостями, які пов'язані з шансом для населення легально розв'язувати свої житлові та земельні проблеми відповідно до наявних фінансових можливостей, але й є одним із факторів, який зумовлює злочинну спеціалізацію в даній сфері. Адже кількість і вартість нерухомості, яка знаходиться у приватній власності, законодавцем не обмежується, і власники нерухомості мають право на різні форми її відчуження, а саме продавати, дарувати, заповідати, укладати інші угоди, які не заборонені законом. Крім того, якщо навіть і виникає можливість придбати чи обміняти нерухомість, то практично ніхто не застрахований від можливих шахрайських посягань на право власності на нерухоме майно.

Разом з тим, зі зміною соціально-економічного становища в державі злочинна діяльність також змінюється, удосконалюється та набуває нових форм. Для шахрайства вчиненого у сфері іпотечного кредитування характерні ознаки, які відрізняють його від інших видів злочину, в першу чергу це те, що даний вид злочинів вчиняється в кредитно-фінансовій сфері, що певною мірою зумовлює значні суми заподіяних збитків. Способи вчинення шахрайства з фінансовими ресурсами досить різноманітні — від простих, які полягають у звичайному перекрученні наданої інформації і розтраті грошових коштів на не передбачені кредитним договором цілі, до складних, які характеризуються довгостроковим етапом підготовки, створенням підставних фірм, розподілом ролей серед злочинців, пошуком спільників у кредитно-фінансових установах і державних органах влади, розробленням складних схем переказу грошей, в

тому числі на рахунки в іноземних банках [175, с. 278]. Для шахрайства з фінансовими ресурсами характерно використання великої кількості різних документів — бухгалтерських, банківських, господарських та ін., що значно ускладнює процес розслідування. Нерідко злочин вчиняється в обстановці недостатньо організованої перевірки позичальника, недбалого ставлення співробітників кредитно-фінансової установи до своїх обов'язків, а іноді і прямої участі банківських працівників у злочині.

Кримінально-правова складова шахрайств у сфері іпотечного кредитування складається з цілого ряду злочинів й утворює собою систему злочинів шахрайської спрямованості. На нашу думку, зв'язок шахрайських проявів зі злочинністю простежуються відразу, але за кількома основними напрямками. Дисертант вважає, що таких основних напрямів можна виділити чотири, зокрема:

1) злочини, що спрямовані на незаконне отриманні іпотечних кредитів (ст. 190 («Шахрайство»), ст. 191 («Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем»), ст. 192 («Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою»), ст. 222 («Шахрайство з фінансовими ресурсами»)) КК України;

2) злочини економічного спрямування, що передбачають відповідальність за заподіяння непрямої шкоди кредиторам або с способами підготовки, учинення та приховування перших, ст. 205 («Фіктивне підприємництво, ст. 209 («Легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом»), ст. 218-1 («Доведення банку до неплатоспроможності»), ст. 219 («Доведення до банкрутства»)) КК України;

3) інші злочини, які сприяють досягненню основного злочинного результату (ст. 200 («Незаконні дії з документами на переказ, платіжними картками та іншими засобами доступу до банківських рахунків, обладнанням для їх виготовлення»), ст. 357 («Викрадення, привласнення, вимагання документів, штампів, печаток, заволодіння ними шляхом шахрайства чи зловживання службовим становищем або їх пошкодження»), ст. 358

(Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів»), ст. 361 («Несанкціоноване втручання в роботу електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), автоматизованих систем, комп'ютерних мереж чи мереж електрозв'язку»), ст. 361-2 («Несанкціоновані збут або розповсюдження інформації з обмеженим доступом, яка зберігається в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютерах), автоматизованих системах, комп'ютерних мережах або на носіях такої інформації») ст. 362 («Несанкціоновані дії з інформацією, яка оброблюється в електронно-обчислювальних машинах (комп'ютерах), автоматизованих системах, комп'ютерних мережах або зберігається на носіях такої інформації, вчинені особою, яка має право доступу до неї»), ст. 363 («Порушення правил експлуатації електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), автоматизованих систем, комп'ютерних мереж чи мереж електрозв'язку або порядку чи правил захисту інформації, яка в них оброблюється»)) КК України;

4) злочини, пов'язані з незаконною діяльністю службових осіб (ст. 365 («Перевищення влади або службових повноважень працівником правоохоронного органу»), ст. 365-1 («Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги»), ст. 366 («Службове підроблення»), ст. 367 («Службова недбалість»), ст. 368 («Прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою»), ст. 368-1 («Незаконне збагачення»), ст. 368-3 («Підкуп службової особи юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми»), ст. 368-4 («Підкуп особи, яка надає публічні послуги»), ст. 369 («Пропозиція, обіцянка або надання неправомірної вигоди службовій особі»), ст. 370 («Провокація підкупу»)) КК України.

На сьогоднішній день кількість способів, за допомогою яких шахраї провертають афери у сфері іпотечного кредитування, неймовірно велика. Основну кількість подібних афер було зафіксовано в роки будівельного буму, коли спостерігалася тенденція зростання ринку нерухомості. У цьому

шахрайстві недобросовісні банківські співробітники, нотаріуси та ріелтори діяли спільно з шахраями за чітко спланованою схемою. Прикладом даної схеми може слугувати наступна ситуація яка відбулася гр. Бінусов підписав із гр. Бінусовою Сімою Олександрівною іпотечний договір на суму 350 000 доларів США. Ця угода була засвідчена приватним нотаріусом Черкаського міського округу. Згідно з цією угодою, в разі неповернення гр. Бінусовим позичених коштів, майно повинно було перейти у власність гр. Бінусової після 13 листопада 2016 року, а саме на четвертий день після укладання договору іпотеки. На сьогодні з даним фактом відкрите кримінальне провадження за ч. 4 ст. 190 КК України, а саме – шахрайство, вчинене в особливо великих розмірах або організованою групою. Стаття передбачає позбавленням волі на строк від п'яти до дванадцяти років з конфіскацією майна[201].

Найчастіше, банківські установи вміло нав'язували неуважним клієнтам свої умови кредитування. Неуважні клієнти автоматично ставили свій підпис у договорі, не звертаючи уваги на інформацію, яка подавалась дрібним шрифтом, і яка, між іншим, є найбільш «цікавою». Таким чином, надалі клієнтів очікували серйозні неприємності. На сьогоднішній день банківські установи посилили вимоги до позичальника, що дозволяє значним чином знизити ймовірність шахрайських дій. Тим не менш, експерти радять у першу чергу уважно вивчати інформацію, яка надається дрібним шрифтом[10].

Аналіз кримінологічної ситуації на ринку іпотечного кредитування дозволяє зауважити, що ця сфера суспільних правовідносин потребує особливої кримінально-правової охорони, як в силу недостатньої правової визначеності об'єкта кримінально-правової охорони, так і через недосконалість законодавства України про кримінальну відповідальність. Важливо відмітити, що найбільш небезпечними є майнові злочини, які посягають на самі об'єкти нерухомості – точніше, на пов'язані з ними майнові права чи на грошовий еквівалент їх вартості. Водночас непокоїть тенденція «правової недбалості», неосвіченості, недостатньої відповідальності суб'єктів правовідносин на ринку нерухомості. Діставши в законодавчому порядку можливість укладати різні

цивільно-правові угоди з нерухомістю, її власники, а також їх контрагенти виявились, по-перше, не готові діяти як активні й відповідальні учасники цього процесу і, по-друге, не забезпечені ефективними засобами державного захисту і рекомендацій щодо самозахисту своїх інтересів від злочинних посягань на нерухоме майно і пов'язаних з ним правовідносин.

В ході проведеного дослідження було встановлено, що шахрайський бізнес зосереджений переважно у регіональних (обласних) центрах, курортних зонах, де ціни на квартири найвищі. Випадки вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування у інших містах, а тим більше селищах, одиничні.

Проведеним аналізом було встановлено, що найчастіше шахрайство у сфері іпотечного кредитування вчиняється шляхом:

1. Приватизації квартири наймача, що належить до групи ризику, добровільно або під загрозою життю, здоров'ю; одержання генерального доручення від власника (або виготовлення цього документа без його відома) для ведення операцій з цією квартирою; здійснення угоди з привласненням отриманого за генеральним дорученням у свою користь; надання потерпілим поганих житлових умов або ненадання їх зовсім.

2. За злочинною змовою з посадовими особами банків, кредитних спілок, нотаріусами: приватизація, оформлення документів та укладення угоди здійснюються поза волею власника, який про це й не знає; на підставі фіктивних документів відбувається одержання грошей за власника за угодою. Таких угод може бути декілька. Потерпілими стають також особи, які уклали незаконну угоду зі шахраєм.

3. Злочинне порушення інтересів інших власників житла (складання від їхнього імені фіктивних документів або їхнє фізичне усунення – наймання убивць, залишення в небезпечному для життя стані тощо).

4. Порушення зобов'язань перед власником житла (договору довічного утримання); здійснення угоди з житлом власника, який знаходиться на примусовому лікуванні, в місцях позбавлення волі, безвісно відсутнього, привласнення злочинцем доходів від угоди тощо.

Варто відмітити, що шахрайство відноситься до злочинів із ненасильницькою формою заволодіння чужим майном.

Слід відрізнити зловживання довірою і обман клієнтів з боку банку при кредитуванні, від шахрайства з боку позичальників і інших контрагентів банку чи кредитних установ.

У першому випадку мова йде про «грабіжницькі кредити», коли клієнта вводить в оману кредитор щодо умов і можливості кредитування, зокрема:

- нав'язування кредиту в розрахунку на привласнення нерухомості;
- створення штучного ажіотажу на ринку нерухомості;
- пропонування найменш вигідних умов надання кредиту;
- приховування реальної відсоткової ставки;
- завищення комісій по розрахунково-касовому обслуговуванню при укладанні договору іпотечного кредитування;
- заниження вартості продажу застави та ін.

У вітчизняному банківському секторі також існує практика обману клієнтів: прикладом служить приховання справжньої вартості кредиту шляхом встановлення завищеної комісії за переказ грошей інвестором забудовнику.

Розглядаючи поняття шахрайства слід відмітити, що під ним розуміють навмисне перекручування або приховування істини з метою обману особи, у володінні чи під охороною якої знаходиться майно, і таким чином домогтися від нього добровільної передачі у власність. Шахрайський обман можливий в активній і в пасивній формах. Під обманом також слід розуміти навмисне спотворення реального стану речей, об'єктів тому, якщо відсутній умисний характер дій, склад злочину відсутній.

Зловживання довірою означає використання винним наданої з боку потерпілого довіри на шкоду останньому. В ситуації з шахрайством теж повинен бути встановлений (доведений) навмисний характер дій винного. Зловживання довірою найчастіше відбувається у поєднанні з обманом.

В юриспруденції зазвичай класифікують окремі види шахрайських обманів за змістом наступним чином:

- обман щодо особи (існування, тотожності, особливих властивостей особистості і т.д.);
- обман щодо різних предметів (їх існування, тотожності, розміру, якості, ціни і т.д.);
- обман з приводу різних подій і дій;
- обман у намірах (хибні обіцянки).

Будь-який шахрайський обман з точки зору форми може бути віднесений до однієї з двох категорій, що відповідають двом видам людської діяльності: - активна дія (спотворення, перекручення істини) або - бездіяльність (замовчування про істину).

Не слід забувати, що менталітет значної частини населення не виключає можливості вдаватися до обманів заради отримання вигоди. Так, у деяких випадках люди інколи схильні навіть не брати до уваги, що обман - це злочин, а «приукрашення даних» взагалі може не рахуватися обманом. При цьому неблагонадійні громадяни можуть вдаватися до методу самовиправдання своїх дій, вважаючи, що «все одно банки постійно нас обманюють» або «кредитори завжди наживаються на клієнтах, так нехай діляться прибутком» і т. д. Твердження про те, що заможного обдурити - це скоріше мистецтво, ніж неетична і злочинна поведінка, є досить поширеним у багатьох країнах.

Фінансове шахрайство представляє кримінально карані дії в сфері грошового обігу, такі як: обман, зловживання довірою, підроблення, переведення безготівкових грошових коштів державних і громадських організацій в грошові доходи, отримання незаконного прибутку від приховування фактичних доходів і несплати податків, фальсифікація облікових і розрахункових платіжних документів, отримання незаконного прибутку від виплати занижених і стягнення підвищених відсотків за операціями кредитування, страхування, заощадження коштів чи від фінансових операцій між громадянами.

В ході вивчення шахрайств в сфері іпотечного кредитування, ми пропонуємо власне визначення **«іпотечного шахрайства»**, під яким слід

розуміти умисне надання хибних відомостей, подання даних або неповідомлення відомостей заявником або іншими зацікавленими сторонами кредитору або іншому суб'єкту іпотеки для отримання фінансування для покупки або страхування іпотечного кредиту[80, с.]. Дане кримінальне правопорушення виникає тоді, коли клієнт або учасник іпотечного ринку надає або навмисно використовує неправдиву інформацію, покладаючись на яку, кредитор фінансує, купує або страхує іпотечний кредит, на отримання якого, за об'єктивних умов він би не отримав дозволу. При цьому матеріальну винагороду чи прибуток можуть отримувати не лише одна особа, а відразу декілька.

В силу обставин, що склалися на сьогодні в державі слід відмітити, що не ведеться детальна статистика шахрайських злочинів в банківській сфері, в тому числі вона відсутня в сфері іпотечного кредитування. Також відсутня система обов'язкових повідомлень банками про спроби та факти шахрайства. Як і у більшості країн, ці злочини «менш цікаві» для правоохоронних органів в силу своєї заплутаності, специфічності понять, правової бази та ін.

В ході вивчення матеріалів кримінальних проваджень можна умовно поділити шахрайство з іпотекою на два види за метою вчиненого злочину:

- шахрайство з метою проживання, коли покупець повідомляє фальшиві відомості про доходи, заборгованості або іншу інформацію, щоб купити квартиру чи приватний будинок. Зазвичай даний вид вчиняється самими позичальниками, на нього припадають приблизно 15 % виявлених випадків. Такі схеми передбачають отримання одного кредиту, і в кінцевому результаті погасити його;

- шахрайство з метою отримання прибутку, яке охоплює декількох учасників ринку, зазвичай включає безліч кредитних операцій з декількома фінансовими установами (85 % випадків)[Додаток В]. У випадку з орієнтацією на прибуток можливе оформлення відразу декількох кредитів одночасно, щоб банки не встигли зіставити та перевірити первинні дані анкет.

У випадку з шахрайством з метою отримання можливості проживання частими є випадки підробки документів, що стосуються розміру доходів і вартості майна, приховування відомостей про позику на початковий внесок (іноді на «грабіжницьких» умовах), про кредитні картки, споживчі кредити, страхування життя.

Щодо шахрайства заради отримання прибутку кількість підробок і спотворень в кредитних заявках значно більша, ніж у випадку з отриманням лише можливості для проживання. Як правило, в таких ситуаціях значно завищується в ціні майно, завищуються або прикрашаються дані про зайнятість і доходи, початковий внесок незначний або нульовий, а позичальник може взагалі фізично не існувати, бути фіктивним. Може одночасно організовуватися серія позик під одну схему, збитки в розрахунку від окремої операції значущі, оскільки організатори афери взагалі не мають наміру погашати кредит. Такого типу злочини дуже добре продумані і організовані. Як правило, в схему включаються підставні покупці, а замість інвестиційної мети повідомляється про намір проживати або ведення бізнесу в указаних об'єктах нерухомості.

Таблиця 2. Види шахрайств за метою вчинення

Види шахрайств	З метою отримання прибутку		З метою власного проживання	
	Кількість	Відсоток	Кількість	Відсоток
Викривлення відомостей про доходи, кредитах та активах	239	31%	519	68%
Підроблення документів	97	20%	395	80%
Заняття нерухомого майна позичальником	241	95%	14	5%
Оцінка майна	140	60%	77	33%
Підроблення посвідчень	83	83%	15	15%
Підставні (фіктивні) покупці	6	3%	174	97%
Крадіжка документів, що посвідчують особистість	61	100%	0	0%
Роздування вартості (фліппінг)	48	100%	0	0%

Класифікація видів шахрайств за ознакою спотворення інформації:

- обман щодо зайнятості нерухомості (коли клієнт отримує кредит на умовах кредитування житла для власного проживання, а не як інвестор, коли в

реальності здає житло в оренду, при цьому до нього, як менш ризикованому позичальникові, застосовується найменша відсоткова ставка);

- обман в частині доходів заради отримання більшої суми кредитів (особливо часто за кредитами, що передбачає довільну декларацію позичальника про свої доходи без належного підтвердження), іноді спотворюються відомості про доходи від самостійного бізнесу аж до створення фіктивного підприємства;

- обман щодо наявних у позичальника зобов'язань, наприклад нерозкриття або применшення заборгованості за кредитними договорами або споживчими кредитами. Це робиться з метою зниження суми щомісячних виплат по боргових зобов'язаннях; таке спотворення викликано прагненням прикрасити реальний стан справ, оскільки кредитор використовує співвідношення заборгованості до доходів, щоб визнавати допустимим(прийнятним) позичальника для отримання великих іпотечних кредитів.

Варто зазначити, що при вчиненні шахрайства в сфері іпотечного кредитування використовується не тільки спотворення, але й приховування та перекручування інформації, яка може негативно відбитися на оцінці майна або кредитоспроможності позичальника.

Значна кількість випадків з підставними позичальниками також пов'язано з прагненням отримати кредит через осіб з гарною кредитною історією або достатком. Випадки крадіжки документів про посвідчення особи і штучного здуття цін характерні тільки для схем отримання прибутку.

На наш погляд, класифікацію шахрайств в іпотеці можна розширити розподілом їх на внутрішні та зовнішні:

1. до внутрішніх:

- підrobка документів у змові з клієнтом;
- оформлення кредитних договорів на підставних осіб.

2. до зовнішніх:

- підrobка документів;

- завірення угод з порушеннями;
- приховування правдивих відомостей;
- завищення оцінки;
- оформлення кредитів на підставних осіб;
- фабрикація об'єктів нерухомості.

Специфікою вчинення шахрайств на ринку іпотечного кредитування є те, що суб'єкти кредитування (банки та ін. небанківські фінансові установи) воліють закривати справи, пов'язані з вчиненими шахрайствами, власними зусиллями, без звернення до правоохоронних органів. Вельми часто шахрайство покривається поверненням і реалізацією застави: наприклад, позичальник навмисно повідомив завищені відомості про доходи, не розраховуючи нести всі витрати по кредиту, але достроково погасив кредит після перепродажу майна, і обман так і не був виявлений банком.

На нашу думку, слід виділяти також розкриті і нерозкриті шахрайства (кредит успішно погашений, і достроково), а також ті порушення, які були улагоджені банком шляхом домовленості між банкіром і позичальником про дострокове погашення без застосування окремих санкцій. Багато банків віддають перевагу службовим розслідуванням зважаючи на неефективність роботи правоохоронних органів або через небажання «виносити сміття з хати»: може досягатися домовленість між банкіром і позичальником про дострокове погашення без відкриття кримінального провадження. Надання переваги власним, внутрішнім службовим розслідуванням обумовлено часто неефективністю роботи правоохоронних органів, що пов'язано з відсутністю професійних кадрів з належним досвідом роботи, оскільки вказані злочини вимагають клопіткої роботи по збору доказів умислу і обману.

Характеризуючи шахрайство «з благими намірами» варто відмітити, що воно передбачає обманні дії заради отримання кредиту в інтересах родичів, друзів. Для прикладу можна розглянути ситуацію, коли брат або сестра з гарною кредитною історією оформляють кредит на себе в інтересах родича. На практиці, така ситуація зустрічається досить часто, коли у реального

позичальника немає достатніх доходів або ці доходи є неофіційними. Для таких випадків спотворення даних позичальником може навіть не сприйматися, як правопорушення.

Необхідно відмітити, що часто самі шахраї знайомі з процесом іпотечного кредитування і тому знають, як використовувати вразливі місця в системі оцінки, погодження і видачі іпотечних кредитів. Зокрема, завдяки сприянню банкіра - співучасника злочину, шахраї можуть дізнатися про фактори збільшення або зниження оцінки кредитної заявки і намагатися приукрасити або приховати дані про себе. До прикладу можна навести ситуацію, коли банки дають кредити на пільгових умовах тим позичальникам, які купують житло не для комерційного використання, а для самостійного проживання, шахраї спотворюють відомості про мету кредиту.

Таблиця. Розподілення у відсотках по типах учасників шахрайства пов'язаних з проведенням підозрілих операцій в іпотечному кредитуванні

Учасник	Шахрайство з метою отримання прибутку, %	Шахрайство з метою отримання власного житла, %
Іпотечний брокер	62,07	58,55
Позичальник	60,66	87,06
Оцінювач	23,04	7,46
Інвестор	14,42	0,00
Продавець	7,52	0,76
Нотаріус та агент по проведенню розрахунків	2,66	1,13
Інсайдер (кредитний спеціаліст)	2,35	1,13
Інші	1,72	1,42

Доцільно звернути увагу на те, що сьогодні все частіше відбувається укладання іпотечних угод за участю іпотечних брокерів, які виконують функцію посередника в пошуку позичальників і кредиторів. Тому не дивно, що все частіше фігурантами кримінальних проваджень щодо шахрайства

виступають іпотечні брокери, що працюють на комісії від суми кредиту. Проте для України більш характерним є механізм співучасті позичальника і оцінювача.

Таблиця Види шахрайств

Вид учасника	Спотворення відомостей	Підробка документів	Заняття житла позичальником	Оцінювач нерухомості	Підробка посвідчення особи	Підставні (фіктивні) покупки	Викрадення даних	Спекуляція
Оцінювач	47	16	42	215	25	1	3	48
в % до заг. к-сть	6,18	3,23	16,47	92,67	25	<1	4,92	10
Позичальник	663	412	179	91	69	171	25	28
в % до заг. к-сть	87,12	83,06	70,20	39,22	69	95	40,98	58,33
Буд. фірма	1	1	1	4	0	0	0	2
в % до заг. к-сть	1	1	1				1,72	4,17
Кредитор	15	4	3	4	2	3	0	1
в % до заг. к-сть	1,97	1	1,18	1,72	2	1,67		2,08
Спеціаліст по кредитуванню	3	11	4	6	3	1	1	1
в % до заг. к-сть	1	2,22	1,57	2,59	3	1	1,64	2,08
Інвестор	47	5	51	22	11	1	0	7
в % до заг. к-сть	6,18	1,00	20	9,48	11	1		14,58
Іпотечн	488	338	158	113	66	72	39	33

ий брокер								
в % до заг. к- сть	64,13	68,15	61,96	48,71	66	40	63,93	68,75
Ріелтор	9	4	4	6	4	0	3	3
в % до заг. к- сть	1,18	1	1,57	2,59	4		4,92	6,25
Продаве ць	12	8	20	26	21	0	0	14
в % до заг. к- сть	1,58	1,61	7,84	11,21	21			29,17
Послуги нотаріу са	12	9	4	6	4	1	1	2
в % до заг. к- сть	1,58	1,81	1,57	2,59	4	1	1,64	4,17

Як ми бачимо з таблиці, найчастіше шахрайства з боку позичальників вчиняються шляхом підробки документів, надання неправдивих відомостей про вид зайнятості. Наступним за частотою вчинення йде оцінювач, і на третьому місці – вчиняються брокерами і позичальниками.

Банківська практика виділяє кілька видів класичного шахрайства в сфері іпотечного кредитування:

- завищення вартості майна;
- підставні покупці;
- підроблені посвідчення особи;
- шахрайство в оцінці;
- фіктивний початковий внесок;
- обман інвесторів в нерухомості.

Нижче ми коротенько проаналізувати кожен з видів.

Авантюрне «накачування ціни» включає підроблення документів, а право власності на майно кілька разів переходить з рук в руки, і завершується все отриманням завищеної оцінки майна. Часто позичальник не в курсі такого

накручування. Для прикладу, нерухоме майно може знаходитись в поганому стані і в зоні ризику, бути купленим шахраями в результаті гострої потреби продажу продавцем за заниженою ціною або на розпродажі арештованого нерухомого майна. У «ризиковій» нерухомості якщо ремонт і робиться, то тільки «косметичний», без реального поліпшення його якості.

Вказана схема іпотечного шахрайства припускає участь як мінімум двох учасників, що свідчить про групове вчинення, а нерідко вчиняється і в складі організованих злочинних груп. За цією схемою майно викуповується після продажу і далі перепродається між співлиниками впродовж короткого часу з послідовним завищенням ціни. Такі махінації часто відбуваються в поєднанні з іншими злочинами (підставні покупці, підроблені документи).

Шахрайство в оцінці нерухомого майна характеризується змовою зацікавлених осіб з оцінювачем, який завищує вартість майна, опускаючи істотні негативні фактори. Продавець може ділитися з оцінювачем виручкою від її продажу. Часто позичальник виявляється не в змозі погасити кредит за рахунок продажу майна, оскільки ринкова вартість об'єкта нижче. Такі дії оцінювачів спотворюють ринкову інформацію, а саме ціни як сигнали про стан ринку, тобто завдяки штучно створеному ажіотажу, ціни можуть продовжувати рости або залишатися високими, незважаючи на закономірну загальну тенденцію до зниження цін на нерухомість.

Вчинення іпотечного шахрайства з використанням підставних покупців виникає, коли певна реальна особа дає дозвіл на використання його кредитних даних для допомоги іншим особам в отриманні кредиту, який вони в іншому випадку не змогли б отримати. Часто така схема використовується для відмивання грошей. У цій схемі покупець особисто не збирається реально використовувати нерухомість.

Поряд з зазначеним вище видом шахрайства тісно іде шахрайство з вкраденими документами, що посвідчують особу. Зазвичай, в цьому випадку воно вчиняється у змові з банкіром, щоб він не помітив підробки. В результаті

добропорядні громадяни не підозрюючи того можуть виявитися в числі злісних боржників по несплаті кредиту.

Наступний вид шахрайства пов'язаний з фіктивним початковим внеском популярний не тільки в розвинених країнах, але і в Україні. Практика поширена в Україні наступна, під виглядом перевірки наявності у клієнта початкового капіталу, особливо після введення підвищених вимог регулятора до формування резервів за кредитами з нульовим початковим внеском. До прикладу можна навести ситуацію, коли банкір настирливо рекомендує клієнтові відкриття депозиту за кілька днів до оформлення кредитної заявки, при цьому не вказується джерело походження цих грошей. Часто клієнти позичають у друзів, близьких, родичів гроші на перший внесок. В результаті клієнт змушений обслуговувати відразу два кредити, причому прихований кредит є короткостроковим і залучається під більш високу відсоткову ставку, ніж явний кредит у банку.

Типовою схемою іпотечного шахрайства є ситуація, коли власник майна звертається з заявою на отримання кредиту відразу до декількох кредиторів одночасно, а оскільки не всі кредитори подають відомості в одне і те ж кредитне бюро, то вони можуть не знати про те, що один і той же власник одночасно звернувся до кількох банків. З іншої сторони можна розглянути ситуацію коли проводиться кілька продажів одного і того ж об'єкта. Коли один і той же власник фігурує в договорах, але тепер вже не як правомірний власник, оскільки продаючи одне й те саме нерухоме майно одразу декільком покупцям, які нічого не підозрюють про дану аферу, в один і той же день або на наступний день після здійснення першої угоди.

1.3. Зарубіжний досвід запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Аналіз досвіду запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування країн ЄС, США та міжнародному рівні надав можливість звернути увагу на

наявність прогалин в українському законодавстві, де на відміну від зазначених країн, відсутні спеціальні норми, спрямовані на запобігання шахрайств на ринку надання іпотечних послуг. Цей вид злочинів можна віднести до злочинів з специфічними ознаками, оскільки їх виявлення зазвичай відбувається вже після їх вчинення, що підвищує їх суспільну небезпечність. Також слід зазначити, що виявлення шахрайств у сфері іпотечного кредитування потребує не лише від правоохоронних органів спеціальної підготовки, але й тісної і взаємної співпраці разом з службами безпеки банків, та інших небанківських фінансових установ.

У країнах, де житлове іпотечне кредитування досить розвинене, існують значні відмінності механізмів фінансування будівництва та купівлі житла для різних категорій громадян. Найбільш відомими серед інших є дві моделі іпотечного житлового кредитування, які можна умовно поділити на американську та німецьку. Зауважимо, що американська модель сформувалась спочатку в Англії, а потім отримала подальший розвиток в США, Канаді, Австралії. Учасники ринку іпотечних кредитів у США функціонують на двох різних ринках іпотечних кредитів. Процес надання кредитними інститутами іпотечних кредитів на придбання житла позичальниками відбувається на первинному ринку. На вторинному ринку іпотечних кредитів видані кредитором іпотечні кредити продаються інвесторові (рефінансуються їм)[215]. На практиці, отримані кошти кредитні компанії знову пускають в обіг (випускаючи нові позики), а їх прибуток складається з комісії за представлені кредити і платежі, за їх обслуговування. Варто зазначити, що вказана модель передбачає наявність добре розвиненого вторинного іпотечного ринку, на якому продаються вже видані іпотечні кредити. Модель приваблива тим, що розв'язує проблему довгострокових фінансових ресурсів.

Варто зазначити, що німецька модель житлової іпотеки вирізняється тим, що основою первинного ринку житлової іпотечної системи є будівельно-ощадні каси. Вона поширена в Німеччині, Франції, запроваджена в деяких східноєвропейських країнах (Польщі, Угорщині, Словаччині), планується її

впровадження в Китаї та Індії. Суть фінансової допомоги з будзаощаджень полягає в тому, що майбутній забудовник житла за згодою з будошадбанком накопичує на рахунку по вкладу протягом кількох років певну суму грошових коштів. За умови виконання умов угоди вкладник, крім накопиченого вкладу та відсотків по ньому, одержує право на кредит банку в розмірі, приблизно рівному сумі накопиченого вкладу. Об'єднання трьох грошових джерел - власного вкладу забудовника, кредиту банку та допомоги (премії) держави дає змогу забудовникові не тільки розпочати, а й завершити реалізацію будівельного проекту.

На сьогоднішній день в світі накопичено чималий досвід щодо запобігання вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування. Особливо успішним і багатим є досвід із протидії шахрайству в США та Європі, де іпотечне кредитування є найбільш поширеним способом вирішення житлових проблем населення. Водночас не все із зарубіжного, нехай і успішного досвіду, може бути перенесено та застосовано в українських реаліях.

Американський іпотечний ринок, незважаючи навіть на кризові явища, залишається найбільшим сегментом світового іпотечного ринку. На сьогоднішній день у США діяльність у кредитно-фінансовому блоці з житлового фінансування здійснює велике число установ, інститутів первинного і вторинного ринку іпотечних кредитів - це іпотечні банки, ощадні й кредитні асоціації, комерційні й ощадні банки, компанії зі страхування, пенсійні фонди, інвестиційні інститути, приватні кредитори, ріелторські, брокерські фірми і т.д. [202, с. 232]. Загалом сучасний іпотечний ринок США поділяють на два сегменти [142, с. 291]:

- первинний іпотечний ринок - тут відбувається надання іпотечних житлових кредитів позичальникам;
- вторинний іпотечний ринок - продаж іпотечних кредитів іпотечним інститутам або спеціальним агентствам й організація випуску та обігу цінних паперів на основі заставних.

Вторинний ринок, у свою чергу, можна розділити на два сегменти:

- ринок купівлі-продажу іпотечних кредитів;
- ринок цінних паперів на основі заставних

На первинному ринку закладних одночасно здійснює свою діяльність кілька типів організацій: кредитно-ощадні асоціації, комерційні банки, взаємоощадні банки, страхові компанії, федеральні агентства, іпотечні пули, іпотечні компанії, трасти, приватні пенсійні фонди.[153]. Проте, розвинута інфраструктура житлової іпотеки в США склалася не відразу. Як зауважує Циліна Г.А., "в певні моменти роль держави може домінувати над безпосередньо ринковими стабілізаторами" [202]. При цьому у відношенні житлової іпотеки **держав**а обмежує ставки за кредитами і депозитами, змінює фінансові схеми, вводить нових учасників ринку.

Необхідно відмітити, що у державах (США, Канада, Великобританія) з розвинутими іпотечними моделями, держава, як регулятор, проявляється в наступних функціях[19, с. 114]: регулюючій, перерозподільчій, соціальній та контрольній. Однак, Циліна Г.А. виділяє ще ряд напрямів регулятивної діяльності держави на іпотечному ринку: як організатора, гаранта, страхувальника, посередника, дилера, інвестора, захисника, аналітика тощо [203, с. 113]. Важливо, що зі зміною макроекономічних умов роль держави в роботі житлової іпотеки може зростати або зменшуватися, проте за будь-яких обставин держава не усувається від участі в іпотечних схемах повністю. Так, в США частка гарантованих державою кредитів на початку становлення американської житлової іпотеки становила майже 100%, в той час як в 2000—2005 роках — близько 20% [142, с. 69]. Починаючи з 2008 року, внаслідок націоналізації обох установ частка гарантованих державою іпотечних кредитів знову наблизилася до 100%. Таким чином, розвиток іпотеки в США характеризується значною участю держави в даному процесі. Зараз основну роль на первинному ринку закладних у США відіграють кредитно-ощадні асоціації (Savings and Loans Association, або скорочено — S&L, або thrift's), що, як справедливо відмічає ряд авторів [19, с. 147; 52, с. 96], пов'язано, головним чином, з державним регулюванням іпотечної системи. В США через прийняття

ряду законів та утворення цілого ряду урядових структур була створена цілісна система, що підтримує кредитно-ощадні асоціації й перерозподіляє ризики між учасниками іпотечного ринку. На вершині пірамідальної системи — Федеральна житлова адміністрація (ФЖА), яка опирається на агентства іпотечного кредитування.

Другий рівень утворює "Федеральне бюро житлового кредиту" (Federal Home Loan Board), що координує діяльність одинадцяти центральних банків житлового кредиту (Federal Home Loan Bank System), які займаються рефінансуванням різних кредиторів по житлових позичках. Банки є власністю кредитно-ощадних асоціацій. На третьому (нижчому рівні) діє Федеральна корпорація страхування ощадно-позичкових асоціацій (Federal Saving's & Loans Ass. Insurance Corporation — FSLIC), яка забезпечує страхування депозитів клієнтів кредитно-ощадних асоціацій. Безпосереднє кредитування здійснюють ощадно-позичкові асоціації (трифти), яких сьогодні в США налічується приблизно 20 тис. Найбільшим є "Home Savings of America", його оборот по позиках на житло досягає 4% загального обороту по країні [142, с. 287]. У цілому, як відзначає ряд авторів, розвиток житлової іпотеки в США був зумовлений тим, що [19, с. 196; 142, с. 255; 203, с. 231]:

— держава проводила і продовжує проводити чітку, послідовну і цілеспрямовану політику щодо розвитку житлової іпотеки як провідного інструменту розбудови ринку доступного житла протягом тривалого часу (більше 70- років);

— держава тривалий час здійснювала і здійснює зараз пряму участь в процесі іпотечного житлового кредитування, в тому числі в якості основного агента житлового ринку щодо купівлі та гарантування іпотечних кредитів;

— створені державою установи тривалий час здійснюють широкомасштабні соціальні програми на іпотечному ринку, таким чином іпотека використовується державою як головний інструмент вирішення соціальних житлових проблем.

Іпотечне шахрайство є не тільки грабіжницькою практикою кредитування, на яку націлені певні недобросовісні позичальники. Відповідно до Федерального бюро розслідувань (ФБР) під іпотечним шахрайством розуміють "дії пов'язані з істотним спотворенням, перекручуванням фактів або сама бездіяльність, які стосуються власності або потенційної іпотеки, на які посилається андеррайтер або кредитор для фінансування, придбання або за страхування кредиту." За допомогою цього робочого визначення, ми бачимо, що іпотечне шахрайство може бути скоєно як окремими позичальниками, так і самими кредиторами(професіоналами індустрії).

Шахрайства у сфері іпотечного кредитування вчиняються позичальниками та кредиторами з різних причин. Ми можемо описати більшість з цих причин, що мотивують до вчинення неправомірних дій визначивши два основні чинники – шахрайство з метою придбання житла для власного проживання і шахрайства з метою отримання прибутку. Шахрайство з метою отримання іпотечного кредиту для придбання власного придбання житла вчиняється позичальниками, які, часто за допомогою працівників кредитних установ, спотворюють або не відповідають відомості про зайнятість і дохід, боргів і кредитів, або вартості майна та його стану з метою отримання або збереження власності на нерухоме майно. Важливо відзначити, що шахрайство спрямоване на отримання житла можуть бути вчинені окремими особами, які мають намір отримати у власність в якості основного місця проживання, або інвестори, які мають намір здавати в оренду нерухомість як джерело доходу або перепродати для отримання прибутку.

Шахрайство з метою отримання прибутку вчиняється кредиторами, тобто професіоналами галузі іпотеки, які шляхом подачі неправдивих заяв, спотворюють або зазначають відомості, що не відповідають реальним даним про них (вид зайнятості, доходи) чи своїх клієнтів, боргів і кредитів, або вартості майна та його стану з метою максимізації прибутку від угоди по кредиту. Важливо відзначити, що шахрайство з метою отримання прибутку може бути вчинено будь-яким професіоналом у кредитній сфері в будь-якій

момент кредитної угоди, включаючи забудовника, реальний агент з продажу нерухомості, кредитного експерта, іпотечного брокера, консультанта, оцінювача нерухомості, майнового інспектора, страхового агента, адвокат і агент умовного депонування. Професіонали кредитної індустрії також можуть працювати злагоджено, як мережа, щоб обдурити андерайтерів, кредиторів і позичальників, і максимізувати гонорар і прибуток від усіх пов'язаних з іпотечними послуг дій. Ці дії мотивовані або прагненням отримати додаткові комісійні з продажу або просто збільшити власні статки.

Найбільш поширеними схеми іпотечного шахрайства є різні види перекупування (перекидування нерухомості), шахрайство з «тимчасовим володінням» нерухомості і шахрайств з «підставним»(фіктивним) покупцем. Перепродаж (перекидування) нерухомості, як правило, не є незаконним, воно пов'язане з купівлею будинку, утримуванням(користуванням), його ремонтом, а також з подальшим перепродажем для отримання прибутку. З іншого боку, коли майно купується нижче ринкової вартості і відразу ж продається для одержання вигоди за рахунок заниженої вартості оцінювачем, котрий «підтверджує», що вартість нерухомості фактично у два рази вища початкової суми покупки, вчиняється іпотечне шахрайство.

Під шахрайство пов'язаним з тимчасовим володінням нерухомості розуміють схему за якою інвестори, щоб претендувати на більшу суму кредиту та меншу його вартість, тобто до зниження іпотечних ставок. Шахрайство з тимчасовим володінням відбувається тоді, коли позичальник стверджує, що нерухомість(будинок) буде використовуватись ним самим, щоб отримати статус сприятливого від банку, коли насправді у нерухомості він не проживатиме. Шахрайство з «підставним»(фіктивним) покупцем відбувається наступним чином: фіктивний позичальник надає дані про себе, свій дохід, для одержання нерухомого майна у власність іншого покупця, який не може на нього претендувати. Підставні позичальники часто використовуються інвесторами, або добровільно або через незнання, щоб приховати інші форми шахрайства.

В США найбільш поширеними індивідуальними шахрайствами у сфері іпотечного кредитування є крадіжки особистих даних і підробку інформації про доходи та фальсифікація статків(активів). Крадіжка особистих даних, де реальний позичальник отримує шахрайським способом іпотечні кошти з використанням інформації жертви, котрі нічого не підозрюють, в тому числі дані, що містить: номери соціального страхування, дати народження, адреси та ін. Крадіжка особистих даних з метою застави також може включати в себе вкрадені платіжні відомості, банківські документи, податкові декларації та інші. Навіть записи володіння нерухомістю можуть бути сфальсифіковані, і позичальник може отримати іпотечний кредит на нерухомість, коли легально сам ніколи б не зміг його отримати[235].

Найбільш поширеною видом іпотечного шахрайства, що вчиняється учасникам індустрії іпотечного кредитування є укладення кредиту «повітря» і шахрайство пов'язане з оцінкою вартості. Кредит «повітря» являє собою кредит, виданий на неіснуючу нерухомість або для неіснуючого позичальника. Група професіоналів, що працює в даній сфері часто працюють разом, щоб створити фіктивного позичальника, підстав виникнення права власності на неіснуюче майно, а також отримати право на страхування нерухомого майна.

Крім того, шахрайський зв'язок може включати в себе телефонні банки і поштові скриньки, щоб створити підроблення перевірки зайнятості, домашні адреси і номери телефонів фіктивного позичальника. Афера «повітряного» кредиту просто кладе гроші в руки шахраїв, без будь-якої купівлі чи продажу нерухомого майна. Шахрайство пов'язане з оцінкою вартості часто включає в себе агента з нерухомості, будівельника, оцінювача і кредитного офіцера, що працюють разом, щоб максимізувати ціну покупки і суму кредиту з метою збільшення комісійних. З іншого боку, корумповані оцінювачі часто недооцінюють власність, щоб гарантувати, що інвестор зможе придбати актив.

Деякі форми грабіжницької діяльності в іпотечному кредитуванні, позбавленні права викупу нерухомості, що забезпечена заставою при укладенні іпотечному договору в значній мірі залежать від вищевказаних способів

іпотечного шахрайства. Грабіжницьке кредитування, як правило, включає в себе фальсифікування даних про доходи кредиторів, які неточно відображають їх здатність взяти на себе додатковий борг. Такі заходи в значній мірі сприяли Великій рецесії.

Питання запобігання вчиненню шахрайства у сфері іпотечного кредитування в США врегульовані законодавчо на місцевому, державному чи федеральному рівні, яке покликане скоротити кількість вчинення кримінальних правопорушень. США зробили значний крок в питанні регулювання та контролю у сфері іпотечного кредитування, який вимагає ліцензування кредитних співробітників і безперервної освіти, яку необхідно постійно вдосконалювати та підвищувати її професіональний рівень. Крім того, операції з нерухомістю, назва і страхові агентства ліцензуються і контролюються державними органами. У багатьох штатах також вимагають періодичного аудиту діяльності і операцій іпотечного кредитування компаній для контролю за їх дотриманням. Професійні організації, такі як асоціації іпотечних банків і Національної асоціації іпотечних брокерів мають кодекс поведінки і передової практики, які є рівноправними, а їхня діяльність постійно моніториться. ФБР Відділ по боротьбі з економічними злочинами регулярно стежить за скаргами і підозрілою діяльністю суб'єктів в сфері іпотечного кредитування.

Слід відмітити, що в Канаді вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування також є важливою та актуальною проблемою. Ще в 2012 році на онлайн презентації компанії Канада Guaranty, було відмічено, що «один з 10 іпотечних договорів містить певний елемент шахрайства». Інше кредитне бюро Equifax зазначає, що з 2013 р. по 2016 р. за допомогою вчинення іпотечного шахрайства компанії завдано збитків на суму понад 1 мільярд \$[231]. В Канаді як і в США також виділяють два види шахрайства в сфері іпотечного кредитування: шахрайство вчинене(власне позичальниками, інколи у складі з кредиторами чи іншими суб'єктами іпотечного ринку) для власного проживання і шахрайство вчинене з метою отримання прибутку(зазвичай вчиняється самими кредиторами, професіоналами своєї справи).

В Канаді виявленням та розслідуванням вчинених шахрайств у сфері іпотечного кредитування в першу чергу займається Королівська Канадська Поліція(далі ККП) або слідчий органу першої інстанції. Проте, підрозділи по протидії економічній злочинності можуть бути залучені безпосередньо для розслідування шахрайств вчинених в особливо великих розмірах в економічному секторі країни.

Основними видами шахрайств у сфері іпотечного кредитування в рамках Програми по протидії економічній злочинності(ППЕК) можуть бути визначені шахрайські дії, як випадків провінційного(регіонального), національного або міжнародного значення (з належним урахуванням договірних зобов'язань з провінцій), в яких присутній один або декілька елементів:

- один або декілька стратегічних пріоритетів ППЕК(тобто боротьбі з організованою злочинністю);
- істотні фінансові збитки;
- значний вплив на жертву;
- високий ступінь злочинної підробки(фальсифікації);
- необхідність проведення спеціальної слідчої експертизи;
- завдана шкода муніципальним(місцевим, регіональним), обласним або федеральним органам влади;
- задоволення державним потребам чи національних інтересів[242].

Підрозділ по боротьбі з економічною злочинністю тісно співпрацює з фінансовим співтовариством, іншими правоохоронними органами та урядом, щоб попередити, запобігати, а також розслідувати шахрайство вчинене в сфері іпотечного кредитування в особливо великих розмірах.

Варто відмітити, що у Канаді існують різні компанії, які займаються страхуванням різного роду операції. Такі компанії різних форм власності займаються виявленням шахрайств і у сфері іпотечного кредитування. Зокрема, однією з них є компанія First Canadian Title (FCT), яка заснована в 1991 році та відома своєю фінансовою стабільністю та стійкістю. Як зазначає, Ерік Хаслетт, віце-президент даної компанії «З 2009 року експертами компанії було виявлено

дії з ознаками можливого шахрайства на суму понад \$ 100 млн в сфері іпотечного кредитування нерухомості. А недавно підрозділом андеррайтингу було виявлено шахрайські операції з оформленням іпотечного кредиту під заставу нерухомого майна на загальну суму понад 1100000 \$»[228].

Запобігання вчиненню іпотечного шахрайства у Великобританії.

Варто відмітити, що навіть в час економічної спаду, іпотечне кредитування як і раніше надає кредити на мільярди фунтів щомісяця. [246].

У січні 2011 року Національний орган шахрайства повідомили, що в результаті вчиненого шахрайства економіці Великобританії завдаються збитки на загальну суму £ 38 млрд на рік. Шахрайство в державному секторі становить £ 21 млрд, в той час як шахрайство в приватному секторі становить £ 12 млрд. Сектор фінансових послуг спостерігаються найвищі втрати в приватному секторі, які оцінюються в 3,6 млрд £[237]. Збитки від шахрайств з кредитними картами в Великобританії в 2010 році склали 365 млн £[229]. 26% британців постраждали внаслідок шахрайства з кредитними картами, і у 40% були вкрадені їх карткові банківські рахунки.

Таким чином, сфера іпотечного кредитування продовжує бути привабливою мішенню для шахраїв, які прагнуть отримати прибуток, отриманих злочинним шляхом. Шахрайство в сфері іпотечного кредитування також фінансує інші серйозні злочинні діяння[Додаток В].

Крім того, злочинці продовжують прагнути експлуатувати ключові професії, які так чи інакше беруть участь в видачі іпотеки чи оформленні права власності на нерухомість. Зокрема, існує багато випадків коли шахраї видають себе за працівників кредитних компаній і обманним шляхом видурюючи персональні дані жертв укладають іпотечні договори під заставу їхньої ж нерухомості. При чому жертва до останнього моменту не підозрює, що її нерухоме майно знаходиться під заставою.

За даними англійського Національного показника шахрайства(NFA) оцінює, що річний обсяг іпотечного шахрайства становить близько £ 1 млрд., це свідчить про той факт, що іпотечне шахрайство залишається серйозною

загрозою і напрямом діяльності для організованих злочинних груп з метою отримання незаконних прибутків.

Значним позитивним досвідом, який може перейняти і Україні є те, що у Великобританії відбувається постійний обмін інформацією. Мова йде про обмін оперативними даними про тих, хто бере участь, чи має яке-небудь відношення до вчинення іпотечного шахрайства, нових тенденцій і нових методів махінацій між кредиторами, регулюючими органами, працівниками правоохоронних органів, а також земельний кадастр та ін. Обмін інформацією займає ключове місце в стратегії щодо зниження загрози вчинення шахрайства в сфері іпотечного кредитування.

Наприклад, земельний кадастр обмінюється інформацією з широким колом організацій, в тому числі Солісітерський регулюючий орган (Solicitors Regulatory Authority), Управління ініціативи національного шахрайства (National Fraud Initiative), Національне бюро розвідки шахрайства (National Fraud Intelligence Bureau), Орган управління національного шахрайства (National Fraud Authority), Органи податків та зборів (HM Revenue and Customs), Товариство юристів, Управління з фінансових послуг (Financial Services Authority) і правоохоронні органи для виявлення осіб, що беруть участь в іпотечному шахрайстві[246].

Слід відмітити, що земельний кадастр приєднався до обміну інформацією із Управлінням фінансових послуг зовсім недавно, для досягнення мети запобігання іпотечного шахрайства.

Солісітерський регулюючий орган разом із поліцією лондонського Сіті і управлінням фінансових послуг (FSA) також все частіше здійснюють обмін оперативними даними один з одним, це створює хороший ефект запобігання вчинення шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Національне бюро розвідки шахрайства, яке знаходиться в поліції лондонського Сіті здійснюється пошук, збір та аналіз інформації про випадки вчинення шахрайств і сері іпотечного кредитування, для встановлення зв'язку між раніше вчиненими іпотечними шахрайствами, а також проводиться обмін

оперативною інформацією разом з іншими управліннями по боротьбі з шахрайством. Збір інформації про вчинене іпотечне шахрайство є головним пріоритетом роботи Бюро.

Слід відмітити, що в ході раптової перевірки, яку провели ряд кредиторів було виявлено порушення пов'язані з підrobкою документів, за допомогою яких планувалося отримати іпотечних кредитів на загальну суму понад 111 млн £.

Реагування правоохоронних органів і системи кримінального правосуддя на вчинення іпотечного шахрайства.

На даний час поліція лондонського Сіті в проводить розслідування кримінальних правопорушень, вчинених шахрайств у сфері іпотечного кредитування сума збитків яких перевищує декілька мільйонів фунтів стерлінгів[246].

Поліція лондонського сіті притягнула до кримінальної відповідальності осіб, що вчинили шахрайство у сфері іпотечного кредитування, які входили до складу злочинного угруповання, яке використовувало адвокатську фірму, яка вчиняла шахрайство шляхом зловживання довірою банків з спричиненням збитків на суму майже £ 8 мільйонів і були ув'язнені. Слід додати, що обвинувачених засудили до 11 років позбавлення волі.

У Великобританії фінансові компанії зробили вагомий вклад в розвиток різних національних бази даних, які можуть бути у відкритому доступі для перевірки транзакцій. Наприклад: НРІ реєстр (безстатусний), який є доступним для пошуку всіх транспортних засобів, що підлягають зареєстрованим, який призначений для запобігання шахрайства з транспортними засобами, бази даних страхування автотранспортних засобів, щоб допомогти запобігти страхового шахрайства і наявності іпотечних кредитних звітів для встановлення особи клієнта і його кредитоспроможності. Обмін інформацією і звітністю органів, а також виконання внутрішніх процедур виділяють два основних інструменти запобігання шахрайства на споживчому ринку кредитування Великобританії:

* - CIFAS є базою даних, і містить негативні записи про шахрайство, що було вчинено. Інформація CIFAS поширюється на кредитні організації через три кредитних бюро Великобританії та інших постачальників рішень по боротьбі з шахрайством. CIFAS є неприбутковою організацією, яка фінансується за рахунок коштів її учасників;

* - Hunter створений Experian і складається з 3 різних секторів, National Hunter (Financial Services), Telco Hunter і Insurance Hunter. Hunter - база даних, що містить інформацію про відомі випадки шахрайства і попередні заявки на отримання кредиту, що не були помічені, як шахрайські. Хантер працює шляхом зіставлення нових додатків для кредиту по відношенню до обох без шахрайства попередніх записів і відомих записів шахрайства з використанням складного набору відповідності та аномальних правил виявлення. Виявлені випадки шахрайства помічають просто ослабленим індикаторним прапорцем, що запис додаток містить шахрайство, забезпечуючи швидкий захист від шахрайства.

Тепер розглянемо німецьку модель іпотечного кредитування. У Німеччині воно з'явилося в XIV столітті. Щоправда перші іпотечні банки тут засновано лише в XVII сторіччі. Початок німецькій іпотеці поклав король Прусії Фрідріх II, заснувавши в 1770 р. в Бреславі Сілезьке кредитне товариство – по суті перший іпотечний банк [226]. Це був державний дворянський банк, який здійснював фінансову підтримку великих господарств. Із метою залучення коштів банк почав випускати заставні листи. З початку XIX ст. діяльність зазначеного банку поширилася на дрібні поміщицькі володіння, а потім і на селянські господарства. У кінці XVIII ст. почали створюватися банки для іпотечного кредитування будівництва й промисловості. Перший німецький приватний іпотечний банк засновано 1862 року у Франкфурті. На початку XX століття в Німеччині вже діяло кілька десятків банків, дві третини з яких були акціонерними, решта – державними [233].

У німецькій моделі житлової іпотеки [129, с. 112; 171, с. 16] одним з основних первинних кредиторів у іпотечній системі є будівельно-ощадні каси

(Bausparkassen), які надають кредити своїм учасникам, тоді як кредитно-ощадні асоціації США можуть надавати кредити на придбання житла і стороннім позичальникам. Поряд з цим, приблизно таку ж питому вагу в іпотечному кредитуванні займають комерційні банки [142, с. 119]. Проте основною відмінністю іпотечного ринку Німеччини та більшості інших європейських країн є малорозвиненість вторинного іпотечного ринку. Спільною рисою з іпотечним ринком США є активна участь держави в іпотечному механізмі. Зокрема, німецька держава активно здійснює пряму участь у діяльності національної житлової іпотеки, нараховуючи премію, що розраховується як частка від суми власних заощаджень вкладника [153, с. 31].

Будівельна ощадна каса (Bausparkasse) - це кредитна установа, метою якої є прийом ощадних (bauspar) депозитів від клієнтів будоощадкаси й подальше надання ощадних (bauspar) кредитів з цих сукупних заощаджень клієнтів для фінансування житловою будівництва. Тільки будоощадкаси (Bausparkassen) мають дозвіл на проведення вищеназваної ощадноїbauspar діяльності. Клієнтом будівельної ощадної каси є особа, яка укладає договір з касою, а остання клієнту право на отримання кредиту після вкладання в БОК певної суми коштів у формі депозитів [223].

Головне призначення таких кас — надання їх учасникам житлових кредитів на пільгових умовах. Ресурси кас формуються за рахунок вкладів їх учасників, процентів, сплачених за раніше виданими кредитами, а також державних премій, що надаються учасникам кас за рахунок коштів державного бюджету. Розмір премій учаснику будівельної каси становить, як правило, 10 - 30 % від його річного вкладу [179, с. 18].

Сьогодні вже більш, ніж в 50% випадків фінансування житловою будівництва в Німеччині використовувався механізм БОК. Наслідуючи досвід Німеччини, в 1992 році БОК впровадила Словаччина, за рік - Чехія, в 1997 році - Угорщина. Після 10 років функціонування будівельно-ощадних кас вже 44,6% чехів й 50% словаків були задіяні в систему будівельних заощаджень, а в Угорщині за чотири роки після своєї появи БОК допомогли поліпшити житлові

умови більш, ніж мільйону громадян. Однак практично у всіх державах світу, де будівельно-ощадні каси функціонують цивілізовано, держава для членів БОК виділяє субсидії в розмірі до 20% суми вкладу. У Німеччині підтримка держави у вигляді премій спочатку складала 25-35% щорічного депозиту. З часом вона поступово знизилася до 10% [160, с. 10].

Німецькі будівельні ощадні каси розрізняються за формою власності. Першу групу складають 15 приватних будоощадкас, які є акціонерними товариствами й належать, як правило, страховим компаніям чи банкам. Найбільші з них - це Schwäbisch Hall AG, Wüstenrot Bausparkasse AG, BHW Bausparkasse AG, HUK-COBURG-Bausparkasse AG. Свої будоощадкаси мають великі німецькі банки (Deutsche Bank, Dresdner Bank). Окремо функціонує Quelle Bauspar AG - підрозділ концерну Quelle, який працює з 1990 року. Це єдина на німецькому ринку директ-будоощадкаса, що означає, що вона не має ані офісів, ані філіалів, ані агентів. Усі клієнти отримують інформацію й консультації за допомогою Інтернету й телефону.

До другої групи відносяться будоощадкаси федеральних земель Німеччини. На сьогоднішній день це 11 БОК. Характерно, що оскільки дані будоощадкаси діють лише в межах своїх федеративних земель, то конкуренція між ними відсутня [160, с. 12].

Принцип роботи БОК достатньо простий. Контракт вкладника передбачає внесення їм протягом певного терміну (зазвичай на 2-7 роки) вкладів фіксованого обсягу. Коли нагромаджена сума складає 30-50 відсотків вартості житла, вкладник набуває права отримання кредиту в обсязі, який йому необхідний для купівлі житла. Як правило, оформлення кредиту займає певний час - це залежить перш за все від того, чи є в будівельній ощадній касі необхідні кошти. Період очікування складає від 2 до 6 місяців. Кредити надаються на термін від 7 до 15 років. Замкненість фінансових потоків БОК дозволяє встановлювати відносно низькі, незалежні від коливань фінансового ринку, відсоткові ставки, як закладами, так й за кредитами.

Дня функціонування системи будівельних заощаджень характерні дві фази. Перша - накопичення особистих коштів учасників. Після досягнення заздалегідь обумовленого обсягу коштів учасник дістає право на кредит (у момент видачі кредиту виплачуються й накопичені кошти). Друга фаза - кредитування, протягом якої учасник повертає отриманий кредит [60, с. 33].

Основна перевага будощадкас полягає в тому, що вони можуть працювати в поганому інституційному середовищі - за низької культури заощаджувальної поведінки, відсутності кредитних історій у переважній частини населення, за високих ставок банківського відсотку по кредитах й відносно низького співвідношення середнього доходу до ціни житла.

Необхідно відмітити, що через систему будзаощаджень держава реалізує свої власні інтереси: формує приватний фонд житла, первинний та вторинний ринок житла, скорочує асигнування на експлуатацію та ремонт державного житлового фонду, розв'язує соціально гостру проблему забезпечення населення житлом.

БОК виявляються більш ефективними у поганому інституційному середовищі через ряд причин, серед яких:

2) Вузька спеціалізація і попередні плани заощадження БОК знижують кредитні ризики та долають проблему недовіри, дозволяючи залучати в систему іпотечного кредитування основну масу населення. Завдяки колективному договору учасників будівельні ощадні каси можуть призначати низькі відсотки за депозитами, які суттєво нижчі ринкових й не залежать від інфляції.

3) Будощадкаса виявляється школою підвищення культури заощаджувальної й боргової поведінки для мільйонів людей, де вони отримують: а) кредитні історії; б) навички довгострокового планування сімейного бюджету. Тим самим, будощадкаси готують підґрунтя для пом'якшення умов ринкового кредитування й розвитку більш досконалих форм іпотеки.

4) Будощадкаса є ефективним інструментом навчання й відбору надійних позичальників для банківського сектору, чим знижується ймовірність вчинення іпотечного шахрайства [160, с.41].

У межах будівельних ощадних касах за правильного підбору параметрів позиково-заощаджувачьних схем не виникає пірамід («міхурів»). Однією з основних переваг БОК є й той факт, що вони відносно незалежні від фінансових ринків. Саме через це в періоди криз БОК мають особливі переваги перед іншими іпотечними інститутами[150, с. 286].

У 2012 році PricewaterhouseCoopers (PwC) шляхом опитування банків та вивчення досвіду компаній з протидії економічній злочинності виявлено наступне:

- у 63% німецьких компаній зіткнулися з вчиненими шахрайствами, розслідування яких тривало в середньому протягом двох років;
- незважаючи сформованість фінансових ринків (наприклад, Німеччина і Північна Америка) існує значний ризик вчинення іпотечного шахрайства;
- фінансове розкрадання та заподіянні збитки від шахрайства в середньому становлять € 2 млн на компанію із середніми завданими збитками по кожному з виявлених фактів вчинення шахрайств – € 1 млн;
- сумарна вартість завданих збитків за 4 роки становить 655 млн €[239].

Останні дослідження PWC проведені в 2014 і 2016 роках[240], а також щорічні статистичні дані німецького Федерального відомства кримінальної поліції (Bundeskriminalamt, ВКА)[224] вказують на наступне: зважаючи на зменшення числа випадків вчинення шахрайських злочинів, у кожній другій компанії, що працює у даній сфері було зафіксовано хоча б один випадок вчинення фінансових шахрайств. З іншого боку, спостерігається загальне збільшення серйозних економічних злочинів на 1,5% в 2015 році порівняно з 2014 роком, тоді як шахрайство зросла на 5%.

Крім того, зазначені вище видання повідомили про значне збільшення завданої фінансової шкоди; наприклад, середня втрата в компанії склала 6,57 млн € в 2014 році, в той час як в 2015 році цей показник зріс до 9,39 млн € - 58%[239]. З усіх пошкоджень повідомили в ВКА щодо економічних злочинів, вчинення шахрайств займало саме більше місце 55% в 2016 році, а в порівнянні з попереднім роком, відбулося збільшення на 5%.

І, нарешті, з вказаних звітів, про які говорилося вище, видається, що кількість неврахованих випадків вчинених шахрайств та економічних злочинів залишається вкрай висока. ВКА заявляє, що її дані не можуть реально представляти справжні масштаби економічної злочинності в даному секторі. З одного боку, часто економічні злочини розслідуються всередині компанії - без участі поліції чи громадськості, прокуратури та податкових органів, які б впливали на ведення статистики. З іншого боку, інтереси потерпілих (наприклад, страх втрати репутації), можуть, завдати незначної шкоди, в той час як велика кількість неврахованих випадків шахрайств може існувати і не облікуватись.

У Федеративній Республіці Німеччині існують різноманітні інструменти серед, яких:

- Hinweis Informationssystem (HIS) яка існує в різних формах з 1993 року, в якому страхові організації обмінюються інформацією про осіб і активи (в основному автомобілі), які були виявлені в шахрайських або підозрілих випадках;
- Об'єднання попередження шахрайства (Fraud Prevention Pool) з телекомунікаційних компаній в Німеччині, яка представляє собою базу даних, що містить інформацію про платіжну поведінку клієнтів і використання телекомунікаційних засобів;
- Мережа Запобігання шахрайства (Fraud Prevention Network (FPN)), спільна ініціатива німецької кредитної індустрії і кредитного бюро SCHUFA. ФПН являє собою централізовану базу даних, організована незалежним посередником, яка виконує функції органу дізнання. Вона містить інформацію про шахрайство і підозри в шахрайстві в сфері крадіжки особистих даних, шахрайства (кредитоспроможність фальшивих звітів, довідок про доходи, звітності банку і т.д.), шахрайських платіжних операцій і витрат[237].

Таким чином, можна окреслити основні риси іпотечних моделей, які успішно діють у різних розвинутих країнах:

- обов'язкова участь держави, як регулятора в іпотечних схемах;

- наявність ощадно-кредитних інститутів первинного іпотечного кредитування.

Причому досвід розвинутих країн вказує на те, що участь держави в іпотечному ринку є головним фактором, який зумовлює розвиток житлового іпотечного кредитування в країні, незалежно від того однорівневою чи багаторівневою є модель іпотечного механізму в конкретній країні. Ще однією важливою рисою іпотечного механізму в країнах зі значним розвитком іпотеки є наявність в ньому ощадно-кредитних інститутів: кредитно-ощадних асоціацій (США, Канада), будівельних товариств, (Великобританія), будошадкас (Німеччина). Держава в усіх країнах бере участь як в законодавчому регулюванні взаємовідносин на іпотечному ринку, так і в розбудові його інфраструктури, забезпечує гарантування вкладів населення, що є запорукою надійності ресурсної бази фінансово-кредитної системи, без розвитку якої розвиток житлової іпотеки є неможливим. У той же час у кожній країні існують свої національні особливості житлової іпотеки (навіть в рамках такої високоінтегрованої структури, як Євросоюз). Це вказує на те, що розбудова національної моделі житлової іпотеки в Україні має обов'язково враховувати як особливості вітчизняного ринку нерухомості, так й інших ринків, які входять до іпотечного ринку, проте позитивний досвід інших країн щодо створення житлової іпотеки також має бути врахованим.

Висновки до розділу 1

На підставі проведеного дослідження стану наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування, визначення поняття шахрайства у сфері іпотечного кредитування та його видів, а також особливості зарубіжного досвіду з питань запобігання вказаному виду злочинності можна сформулювати наступні висновки:

- на сьогодні стан наукової розробленості теоретичних та практичних засад попередження шахрайству у сфері іпотечного кредитування потребує

комплексного підходу при виявленні, припиненні та розслідуванні даного виду злочину, що полягає в дослідженні як кримінально-правових, кримінально-процесуальних так і кримінологічних питань. Разом з тим, не зменшуючи ролі й значущості праць зазначених науковців, слід відзначити, що більшість питань присвячених дослідженню проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування у силу різних обставин, залишаються не вирішеними, що не може не позначитися на ефективності правоохоронної діяльності;

- ринок іпотечного кредитування в Україні знаходиться на стадії розвитку, це створює сприятливі умови для вчинення шахрайства у цій сфері. Заволодіння іпотечними кредитними коштами, чужим нерухомим майном або правом на нього, з використанням іпотечних кредитів, сприяє виникненню нових загроз на шляху до стабільного розвитку ринку нерухомості та суспільних відносин, що виникають у ньому. Держава зобов'язана охороняти один з важелів, який формує економіку країни, а саме: вдосконалювати законодавство в аспектах боротьби з шахрайством в сфері іпотечного кредитування. Тому лише на засадах консолідації зусиль правоохоронних органів підвищення поінформованості учасників вказаних суспільних відносин можна якщо не подолати проблему шахрайства в сфері іпотечного кредитування, то принаймні зменшити його рівень до середньоєвропейського і тим самим підняти імідж України на міжнародних ринках;

- сьогодні Україна рухається шляхом побудови моделі житлової іпотеки за американським зразком. Законодавчо створено іпотечну установу другого рівня, однак ефективність її діяльності є вкрай низькою. За таких умов бачиться некоректним ігнорування на державному рівні досвіду європейських країн, зокрема Великобританії, Німеччини, тим більше, що українські традиції в сфері заощаджень багато в чому нагадують німецькі (за радянських часів люди традиційно накопичували кошти на ощадних книжках на придбання дорогих товарів: автомобілів, будинків, дач як собі, так і дітям). Крім того, участь держави в запобіганні вчинення шахрайства на ринку надання іпотечних послуг є недостатньою.

РОЗДІЛ 2. КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.

2.1. Стан, структура і динаміка шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

Відсутність належного законодавчого регулювання суспільних відносин, що виникають на ринку нерухомості створює можливості для окремих осіб чи груп осіб, використовуючи слабкі місця в області іпотечного кредитування вчиняти шахрайства з метою отримання незаконної фінансової вигоди. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування вчиняється навіть сучасному ослабленому ринку. Вчинення вказаних злочинів негативно впливає на кредиторів, за рахунок зниження якості їх кредитних портфелів – шляхом збільшенням їх вартості та виділенням ресурсів на погашення витрат.

Проблема злочинності в сфері іпотечного кредитування, у тому числі із різного роду шахрайськими діями, стає все більш актуальною. Шахрайство набуває все більших масштабів і проявляється у все нових формах. Якщо раніше переважало шахрайство з використанням різних предметів (карт, наперstkів, грошових ляльок), так зване «вуличне шахрайство», дрібне шахрайство, що виражалося в обмані при обіцянці доставити річ, за яку отриманий аванс, виконати роботи тощо, при цьому ставка злочинців робилася на зайву довірливість, азартність громадян, (матеріальний збиток, який наносився даними злочинами, був порівняно невеликий), то тепер набуло поширення так зване шахрайство «білих комерційців», суб'єктами вчинення даного роду злочинів усе частіше стають керівники та посадові особи банківських і фінансово-кредитних установ [185, с. 184].

Для з'ясування стану, структури та динаміки шахрайств у сфері іпотечного кредитування важливе значення має аналіз її кримінологічних показників. Саме за допомогою кримінологічних прийомів, засобів та методів можна отримати найбільш повну картину про стан криміналізації даного виду злочину, дослідити причини та умови, які їх обумовлюють, запропонувати

систему заходів загально соціального та спеціально-кримінологічного запобігання [72, с. 22].

До питання визначення поняття кримінологічної характеристики у науковій літературі підходили з різних позицій, про що говорить значна кількість їх різних тлумачень. Ми підтримуємо думку О.М. Джужі який під кримінологічною характеристикою визначає: «Кримінологічна характеристика тих чи інших об'єктів власне визначення їх базових ознак (тобто ознак певного злочину, виду злочинності, злочинного явища), таких як стан, рівень, структура, динаміка, географія, латентність, а також причин, що породжують та сприяють розвитку й усталеності цих злочинів або явищ, та основних біологічних, соціальних і психологічних рис особи чи групи осіб, які чинять такі діяння чи формують для них підґрунтя» [118, с. 32–35].

Проте в контексті проведеного дослідження вважаємо за необхідне розглянути погляди інших учених на визначення цього поняття, які, крім зазначених позицій, охоплюють обов'язковість залучення до складу елементів кримінологічної характеристики таких аспектів, як кримінологічне прогнозування, віктимологічні фактори, характеристика специфіки способів вчинення певних злочинів як окремих впливових на інші ознаки чинників, а також аспектів щодо особливостей їхньої профілактики і боротьби з ними як невід'ємних характерних рис [82, с. 154–236.].

Так, на думку І. М. Даньшина, кримінологічна характеристика включає рівень, коефіцієнти, структуру та динаміку злочинів, опис особистості тих, хто їх вчиняє, мотиви й цілі їх злочинної поведінки. Кримінологічна характеристика в такому її розумінні містить достатню інформацію про певний вид (групу) злочинів. Що ж до їх причин та умов, то вони лежать у іншій площині [117, с. 8–9].

Дещо інший підхід пропонує В.М. Кудрявцев, який у структурі кримінологічної характеристики виділяє три основні блоки:

∇ кримінологічно значущі ознаки злочину;

∇ дані, що розкривають кримінологічну ситуацію здійснення злочину таких типів;

∇ ознаки, що визначають специфіку діяльності по профілактиці злочинів. За характером проявів і своєю сутністю елементи кримінологічної характеристики поділяють на суб'єктивні, об'єктивні, а також комплексні, що об'єднують ознаки перших двох категорій. До першої групи (суб'єктивні) відносять: риси особи злочинця; мотив і мету злочину; особливості особи потерпілого. До другої (об'єктивні) – статистику злочинів; відомості про соціальні умови (обстановку) злочину (соціально-політична; геополітична; соціально-економічна; час; географія і т. п.). До третьої (комплексні) – причини злочинів; наслідки злочинів; механізм злочину; обставини, що сприяють злочинам [113, с. 708].

З метою відображення кількісних та якісних ознак та властивостей злочинів, що складають предмет нашого дослідження, далі проаналізуємо стан, структуру та динаміку шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

Слід відмітити, що одним з кількісних показників кримінологічної характеристики злочинності, який в абсолютних числах відображає загальну кількість шахрайств у сфері іпотечного кредитування та осіб, які їх вчинили, є рівень злочинності [64, с. 156]. Дослідження рівня вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, дозволить з'ясувати реальний стан запобігання цим злочинам, виявити ті фактори, які перешкоджають ефективній запобіжній діяльності. Невипадково в спеціальній літературі звертається увага на те, що «пізнання об'єкту починається з виділення його стану» [178, с. 57].

Необхідно відмітити, що дослідження стану шахрайств у сфері іпотечного кредитування передбачає отримання об'єктивної інформації про рівень, структуру, географію та динаміку злочинів даної категорії. Знання реальної ситуації про стан шахрайству сфері іпотечного кредитування необхідне для розроблення та здійснення запобіжних, адекватних законодавчих, правозастосовних, організаційних та інших заходів запобігання такому виду злочинності.

Для здійснення кримінологічного аналізу злочинності використовують: дані державної (офіційної) та відомчої статистичної звітності; документи первинного обліку злочинів; процесуальні документи, що відображають факти вчинення злочинів; інформаційно-аналітичні матеріали органів державної влади; результати опитувань громадської думки; публікації в монографічній та періодичній науковій літературі; матеріали ЗМІ [143, с. 13].

Для проведеного дослідження особливостей вчинення шахрайства в сфері іпотечного кредитування в запропонованому дисертаційному використовувались наявні статистичні дані Міністерства внутрішніх справ та Генеральної прокуратури України щодо стану шахрайства та пов'язаних з ним злочинів у період 2010 р. по I квартал 2017 р.; узагальнених результатів вибіркового вивчення 130 вироків та ухвал у кримінальних справах та провадженнях, ухвалених судами України щодо злочинів, що вчинялися у сфері іпотечного кредитування в період з 2010 по 2017 рр.; результатів анкетування 234 експертів (працівників органів прокуратури та Національної поліції України) та громадян України загальною кількістю 354 осіб, проведеного в м. Києві та чотирнадцяти областях України. В якості матеріалів для аналізу використовувались також альтернативні джерела – аналітичні дані громадських організацій, висновки та пропозиції експертів, юристів, економістів – фахівців у кредитній галузі України, повідомлення у ЗМІ про правопорушення в даній сфері. Крім того, аналізувалися результати досліджень, отримані іншими науковцями.

Однак, спочатку хотілося б звернути увагу на динаміку самого ринку іпотечного кредитування в Україні. Іпотечне житлове кредитування охоплює надання довгострокових банківських кредитів на придбання, будівництво житлової нерухомості, а також на проведення ремонтних робіт чи на розвиток власного малого бізнесу, де заставою за таким кредитом є нерухоме майно. Необхідно відмітити що криза 2008-2009 рр. суттєво знизила показники іпотечного кредитування, а саме кількість громадян, що змогли взяти кредит у банках під заставу рухомого і нерухомого майна у 2009 р., впала в 10 разів – до

37,5 тис. осіб[40]. Зазначимо, що відповідно також скоротився іпотечний портфель банків, а його загальний розмір становив 101,1 млрд грн та (на 3 640 млн грн) порівняно із попереднім роком.

На початку 2011 р. позитивних змін у на ринку іпотечного кредитування також не відбулося, а загальний іпотечний портфель банків продовж першого кварталу скоротився ще на 3,2 % [183].

Слід відмітити, що тенденція до скорочення кредитування продовжувалась і у наступні роки, що призвело до подальшого зменшення іпотечних кредитів в загальній частці клієнтського кредитного портфелю виданих у національній валюті, а саме: портфель іпотечних кредитів банків станом на 31.12.2011 становив 110,7 млн. грн.(52,8 % від заг. 209,5 млн. грн), на 31.12.12 – 97,4 млн. грн. (48,4 % від заг. 201,2 млн. грн), станом на 31.12.13 – лише 63,2 млн. грн (33,7 % від заг. 187,6 млн. грн), що свідчить про продовження спаду, а станом на 31.12.14 – лише 56,2 млн. грн (29,1 % від заг. 193,5 млн. грн), у 31.12.2015 р. обсяг іпотечних кредитів несуттєво збільшився – до 72,2 млн. грн. (34,2 % від заг. 211,5 млн. грн), у 31.12.2016 р., обсяг іпотечних кредитів несуттєво збільшився – до 85,1 млн. грн. (36,8 % від заг. 231,5 млн. грн).), станом на 1 квартал 2017 р., обсяг іпотечних кредитів становив –25,8 млн. грн. (31,3 % від заг. 82,4 млн. грн). [Додаток В]

Дещо інша ситуація спостерігається у іноземній валюті по курсу НБУ на момент видачі, зокрема: у 2011 р. – 87,8 млн. грн; у 2012 – 72,1 млн. грн; у 2013 – 40.4 млн. грн; у 2014 – 35,7 млн. грн; у 2015 – 53,3 млн. грн; у 2016 - 44,7 млн. грн. [Додаток В] 1.04.2017 – 17,9 млн. грн. Даний стан іпотечного кредитування пояснюється значним зростанням офіційного курсу національної валюти і великою часткою іпотечних кредитів в іноземній валюті в структурі іпотечного портфелю.

У поточному році іпотечне кредитування фізичних осіб пожвавилось. “Опитування про умови кредитування”, проведене серед банків у III кварталі свідчить, що попит на іпотеку поволі зростає разом із кількістю схвалених заявок на іпотечні кредити. Депозитні корпорації кредитують купівлю житла як

на первинному, так і на вторинному ринках. Але, за оцінкою посередників, частка житлової нерухомості, придбаної в кредит, поки не перевищує 5%. Умови надання нових іпотечних кредитів загалом є доволі жорсткими. Це визначає їх прийнятну якість, що її декларують банки. Значною проблемою, що відбиває в банків бажання займатися іпотечним кредитуванням, є портфель кредитів в іноземній валюті, виданих до кризи 2008 року. Частка негативно класифікованих кредитів (IV та V категорій якості) у ньому в цілому по платоспроможних банках зросла за 10 місяців цього року з 76% до 80%. Основні причини – переоцінка якості кредитного портфеля низкою банків, а також різке скорочення кількості реструктуризацій разом із погіршенням обслуговування кредитів. Закон України “Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті”, а також те, що не ухвалено законопроект про реструктуризацію таких кредитів не дає змоги подолати проблему[71]. Крім покупців житла, банки кредитують забудовників. Це стосується і столиці, і регіонів. Великі компанії беруть кредити на термін до трьох років. Менші отримують від банків короткострокове кредитування, що використовується для підтримання темпів будівництва, якщо не вдається швидко продавати збудовані квартири. Однак загальні обсяги кредитування забудовників поки невеликі. Основним джерелом фінансування є власні кошти забудовників та надходження від покупців житла.

В умовах зниження темпів інфляції та відсоткових ставок можна очікувати подальшого зростання гривневого іпотечного кредитування та фінансування банками забудовників. Однак у короткостроковій перспективі темпи його будуть помірними з огляду на дефіцит якісних позичальників та невирішеність проблеми валютних боргів. Ураховуючи те, що на сьогодні масштаб такого кредитування невеликий, його зростання не створюватиме ризиків та поки не матиме значного впливу на ціни на житлову нерухомість. У перспективі, щоб контролювати ризики, що створює ринок житла для фінансової стабільності, Національний банк планує ретельно стежити за цінами

та розпочати систематичний розрахунок показника LTV для іпотечних кредитів[Додаток В].

Проведений аналіз регіональної структури іпотечного ринку України дає змогу виділити таку його характерну особливість, як значний рівень географічної концентрації. Це підтверджує рейтинг міст за обсягами наданих іпотечних кредитів, де лідирують міста-мільйонники, а саме: Київ, Одеса, Львів, Дніпро, Харків, на які загалом припадає 72,5 % обсягів іпотечних кредитів [121]. Це пояснюється тим, що і великих містах зосереджується значна концентрація іпотечного капіталу в регіонах із високим рівнем ділової активності та промислового потенціалу. Водночас розподіл іпотечного портфеля за кількісними параметрами характеризується більшою збалансованістю і меншим рівнем концентрації. У процесі аналізу динаміки житлового іпотечного кредитування була встановлена й інша особливість ринку іпотеки: високий ступінь кореляції з ціновою ситуацією на місцевому ринку нерухомості, про що свідчить факт сповільнення темпів зростання іпотеки та зниження ціни на один метр квадратний на вторинному ринку житлової нерухомості внаслідок цінової ситуації на ринках нерухомості у 2016 р. (в грудні 2016 року середня вартість виставлених на продаж квартир в новобудовах Києва становила 22980 грн./кв. м, порівняно з січнем 2016 р. середня ціна зменшилась на 0,5%) [151].

Так, у Києві ціна квартир на вторинному ринку становила 35060 грн., а в доларовому еквіваленті - 1308 дол. США за м² (найдорожча вартість квартир у Печерському районі столиці 2081 дол[Додаток В]. США, найдешевша вартість – 875 дол. США у Деснянському районі). Для порівняння, ціна на вторинному ринку львівської житлової нерухомості сягала 950 дол. США (найдорожчий район міста Львова – Галицький, де вартість становить 1235 дол. США, найдешевший район – Сихівський – 762 дол. США). Водночас, ціна одного м² на вторинному ринку житлової нерухомості Одеси становила 808 дол. США (найдорожчий район міста – Приморський – 1310 дол. США, найдешевший – Котовський – 749 дол. США) [221]. Загальна площа прийнятого в експлуатацію

житла у січні–вересні 2016 року зменшилась на 6,9% порівняно з таким-же періодом минулого року та склала 5674,7 тис. кв. м. Про це повідомила Державна служба статистики [Додаток В].

Варто відзначити, що за підсумками жовтня 2016 р., банки України видали населенню нових кредитів на нерухомість на суму 957 млн грн. При цьому, порівняно з вереснем, обсяг нових іпотечних кредитів зріс на 24,1 %, а порівняно зі серпнем – на 60,5 %. Втім, заборгованість українців за іпотечними кредитами продовжує скорочуватися швидше, ніж банки видають нові позики. Так, у жовтні загальний обсяг заборгованості по кредитах на покупку нерухомості зменшився на 642,6 млн грн до 75,145 млрд грн, а борги населення за іпотечними кредитами порівняно з початком року, знизилися на 6,808 млрд грн. [5].

При вивченні стану та динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні, також важливо з'ясувати, які види іпотечних кредитів користуються найбільшим попитом у населення. У докризовий період впродовж 2004-2007 рр. близько 60 % обсягу іпотечних кредитів становили позики на купівлю житла на вторинному ринку, що було пов'язано з тим, що іпотека в Україні мала вирішувати житлові проблеми. Кризові 2008 і 2009 рр. характеризувались певним затишшям на іпотечному ринку. Водночас, аналізуючи тенденції іпотечного кредитування у 2010 р., помітно, що відбулась переорієнтація попиту з іпотечних кредитів на купівлю житла на кредити на споживчі цілі. Вважаємо, причиною зменшення обсягів кредитування купівлі житла була, передусім, загальна криза у банківському секторі та стагнаційні процеси безпосередньо на ринку нерухомості в Україні в попередні роки. Загалом, враховуючи обсяги нових виданих іпотек, структура заборгованості за цими кредитами в розрізі шести іпотечних програм мала такий вигляд: кредити на купівлю житла – 42,9 %; кредити на споживчі цілі – 52,7 %; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 1,1 %; у рефінансування – 0,4 %; кредити на купівлю земельної ділянки – 1,4 %; кредити на комерційні цілі під заставу житла – 1,5 % [6].

Цікаво зазначити також, що станом на 1 квітня 2011 р. середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами дорівнювали: за кредитами на купівлю житла – 273,3 тис. грн; кредитами на споживчі цілі – 218,7 тис. грн; кредитами на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 418,1 тис. грн; рефінансуванням – 304,4 тис. грн [183]. При цьому кредити на купівлю земельних ділянок дорівнювали 662,2 тис. грн, зокрема кредити на комерційні цілі під заставу житла – 711,5 тис. грн. Типовою рисою іпотечного ринку в Україні є значний рівень його ринкової концентрації. Упродовж останніх років склад основних банків-іпотечних кредиторів залишався практично незмінним: Райффайзен Банк Аваль– 12,9 %; Укрсоцбанк– 10,9 %; ПриватБанк – 9,21 %; ОТП банк – 7,4 %; УкрСиббанк– 6,9 %. відображено рейтинг банків за розмірами іпотечних портфелів на 2016 р. [217].

Незважаючи на скрутне становище на ринку іпотечного кредитування в даній сфері все частіше вчиняються шахрайські дії, як з сторони позичальників, так зі сторони кредиторів маючи на меті отримання злочинного прибутку.

Повертаючись до розгляду стану вчинення шахрайств на ринку іпотечного кредитування слід погодитись із думкою О. Г. Кулика, котрий відмічає, що на тлі розвитку ринкових відносин все більшого поширення набуває шахрайство [126, с. 43]. Провівши аналіз офіційний статистичних даних правоохоронних органів МВС України та ГПУ, з'ясовано, що за останні 10 років рівень шахрайства збільшився майже втричі. За даними МВС України у період з 2007 по I квартал 2017 роки спостерігалась як позитивна, так і негативна динаміка зміни рівня шахрайства, а кількість зареєстрованих шахрайств дорівнювала у 2007 році 15354 злочинам, у 2008 році – 14693, у 2009 році – 17111, у 2010 році – 24879, у 2011 році – 24054, у 2012 році – 23317, у 2013 році – 46866, у 2014 році – 41814, у 2015 році – 45653, у 2016 році – 45764, а також за перший квартал 2017 р. було зареєстровано 7503 злочинів. Аналізуючи дану ситуацію можна відмітити, що у 2008 році був незначний спад, а з 2009 року спостерігається стабільна тенденція до суттєвого збільшення рівня офіційно зареєстрованих шахрайств. Окремо, слід відмітити у 2013 році

стрімкий ріст злочинності майже у два рази, про що говорять наступні цифри, а саме з 23317 до 46866 злочинів [34].

Поясненням такого різкого зростання показників шахрайства є не лише набрання чинності новим Кримінальним процесуальним кодексом України, що суттєво змінив порядок реєстрації кримінальних правопорушень, але й поширенням шахрайства у різні сфери суспільного життя, включаючи економічні відносини [34]. Загальна статистика розвитку шахрайства за останні 7 років виглядає наступним чином [Додаток В].

Також, вважаємо за доцільне навести інформацію щодо вчинення шахрайств в особливо великих розмірах ч. 3 ст.190 та пов'язаних із заволодінням нерухомістю відповідно. Так, як статистична інформація про відомості, що нас цікавлять не велась з 2007 по 2012 рр., а почали відображати у статистичних звітах лише з 2013 року, у зв'язку з цим висвітлимо дані з вказаного року по теперішній час. У 2013 році було зафіксовано 3320 та 1335, у 2014 році – 2740 та 1024, у 2015 році – 3633 та 1109, у 2016 році – 3578 та 1437 за перший квартал 2017 р. – 496 та 135 злочинів відповідно. Як ми бачимо, із цифр наведених вище спостерігається відносно незначне коливання кількості зареєстрованих шахрайств за 2013-2016 рр.

Другий актуальний для нашого дослідження є злочин, що становить ядро фінансового шахрайства, – це привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України). Як зазначає О. Г. Кулик, оскільки чисельність зареєстрованих посягань зазначеного виду залежить, головним чином, від активності відповідних підрозділів органів внутрішніх справ, її динаміка відрізняється від динаміки чисельності корисливих загально-кримінальних злочинних діянь. Так, у 2007 р. – 7193, у 2008 році – 7171, у 2009 році – 8103, у 2010 році – 8240, у 2011 році – 8112, у 2012 році – 5998, у 2013 році – 12753, у 2014 році – 9977, у 2015 році – 9719, у 2016 році – 9173 за перший квартал 2017 р. – 1603 злочинів.

Проведеним вибіркоvim вивченням 130 вироків судових рішень [Додаток В], можна констатувати, здавалося б позитивну тенденцію до

зменшення кількості вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, однак слід відмітити, що у зв'язку із специфікою вчинення шахрайств в даній сфері, їх слід віднести до злочинів з високим рівнем латентності. Нерідко самі банківські установи не маючи бажання псувати свій «рейтинг надійності» бажають не залучати правоохоронні органи до виявлених правопорушень для подальшого притягнення шахраїв до відповідальності. Слід відмітити, що пік вироків судових рішень був у 2013 році, коли судами було розглянуто та винесено 30 вироків по вчинених шахрайств у сфері іпотечного кредитування. За 2016 р. судами було винесено лише 10 вироків суду за вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, що у три рази менше ніж було у 2013 р. Така інтенсифікація пояснюється несприятливими соціально-політичними та економічними процесами, що відбуваються в державі. Прогнозуючи подальшу стабілізацію та розвиток іпотечного ринку та суспільних процесів, що в ньому відбуваються можна передбачити подальшу активізацію шахрайської злочинності у зазначеній сфері.

Проведеним опитуванням респондентів було відмічено, що причини латентності зазначених злочинних посягань полягають у наступному: – новизна і досить високий інтелектуальний рівень шахрайських дій, що зумовлює складність процедури розслідування та доведення факту шахрайства(46%); – високий рівень навантаження і, як наслідок, ефективності роботи правоохоронних органів у сфері розслідування злочинних посягань цього виду(55%); – злочинна змова (здебільшого – зі співробітниками фінустанов, компанії) злочинців, що перешкоджає встановленню справжнього стану речей(65%); – прагнення власне самих фінустанов, що виявили факти вчинення шахрайства, урегулювати питання в досудовому порядку, не вдаючись до допомоги правоохоронних органів(31%).

Динаміка шахрайств у сфері іпотечного кредитування 2011 –2016 рр. за матеріалами судових вироків

	2011 р.	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.
Шахрайство у сфері іпотечного кредитування	12	18	30	22	12	10
Динаміка	–	50 %	66,7 %	- 26,7%	- 45,5%	- 16,7%

Отримані відомості щодо динаміки вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування дають зрозуміти, що починаючи з 2011 р. по теперішній час судом було видано 104 вироків по зазначеним злочинам. Тенденція до зростання простежувалась наступні два роки, а саме у 2012 р. було 18 (50 %); та досягла 30 (66,7 %) у 2013 р. Однак починаючи з 2014 р. суди почали рідше розглядати справи даної категорії та відповідно динаміка пішла на спад – 22 (-26,7%), у 2015 р. – 12 (-45,5%), а торік у 2016 р. – 10 (-16,7 %). Дана ситуація підкреслює високу латентність даного виду злочинів. Нижче наведемо офіційні дані про вчинення шахрайств, у сфері іпотечного кредитування, у співвідношенні з вчиненим шахрайством з метою заволодіння нерухомим майном (Додаток В).

**Відомості про вчинення шахрайств пов'язаних із
заволодінням нерухомістю**

Звітний період	Кількість шахрайств вчинених у сфері іпотечного кредитування проти кредитних установ	Відсоток від загальної кількості шахрайств пов'язаних із заволодінням нерухомістю
2013 р.	30	2,24% 1335
2014 р.	22	2,14 % 1024
2015 р.	12	1,08 % 1109
2016 р.	10	0,69 % 1437

У наведеній вище таблиці, відображено кількісну характеристику шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування у відношенні до загальної кількості шахрайств пов'язаних із заволодінням нерухомістю. За наведеною інформацією видно, що шахрайства вчинені у сфері іпотечного кредитування судами розглядається все рідше, а у співвідношенні до загальної кількості вчинених шахрайств у поєднанні із заволодінням нерухомості займають мізерну частину – 0,69% у 2016 р. Проте слід відмітити, що кількість шахрайств у поєднанні із заволодінням нерухомістю у сфері фінансово-кредитних відносин за останні декілька років продовжує зростати, а саме у 2015 р. становила 1109, а у 2016 р. – 1437.

Водночас у статистичній звітності не відображено відомостей про шахрайські дії різних суб'єктів іпотечних кредитних відносин. Однак в результаті проведеного дослідження було з'ясовано, що частка злочинних посягань вчинених керівниками банків, відділень і кредитних організацій становила (18,4%); (47,3%) – іншими категоріями працівників фінустанов, а також різними учасниками іпотечних кредитних відносин (34,3%)[Додаток В]. В той же час значно нижчий рівень поширеності злочинів, учинених керівниками кредитних компаній, відділень зовсім не свідчить про меншу суспільну небезпеку цих діянь. Навпаки, на думку фахівців, за тяжкістю злочинних наслідків (у тому числі розміром майнової шкоди) дії недобросовісних учасників іпотечних кредитних відносин значно небезпечніші, ніж злочинні посягання, учинені посередниками чи іншими зацікавленими особами.

Шахрайські дії, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування залежить від специфіки учасників ринку іпотечних відносин. Відповідно до результатів вивчення матеріалів справ, більше половини аналізованих злочинів учиняється іпотечними брокерами 62,07% з метою отримання прибутку, дещо вищий показник має шахрайство, що вчиняється позичальником, воно становить 87,06%. До аналізованої групи злочинів часто причетні й інші учасники, такі як: іпотечний оцінювач – 23,04 %, інвестор – 14,42%, нотаріус – 2,66% та ін [Додаток В].

Характерною особливістю кримінологічної характеристики шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування є збільшення кількості злочинів, учинених у групі та особами, які раніше вчиняли злочини. Нажаль, ні в офіційній статистиці МВС України, ні в ГП України не диференціює злочини у сфері іпотечного кредитування залежно від зазначених критеріїв. Однак оскільки відомості про злочинність у сфері іпотечного кредитування включаються до даних про стан злочинності, наявної у сфері фінансово-економічної діяльності, то її складові певною мірою дають змогу продемонструвати складові злочинності у згаданій сфері.

**Динаміка шахрайств, вчинених у сфері іпотечного кредитування
групою осіб та особами, які раніше вчиняли злочини,
протягом 2010 - I кв. 2017 рр.**

Звітний період	Кількість злочинів	З них учинено:	
		у групі	особами, які раніше вчиняли злочини
2011 р.	157	18	2
2012 р.	143	23 (-28%)	7
2013 р.	348	68 (+196%)	11
2014 р.	319	78 (-15%)	17
2015 р.	278	54 (-31%)	13
2016 р.	249	32 (-41%)	5
I кв. 2017 р.	68	11 (-66%)	3

Помітна протягом останніх років позитивна тенденція до зменшення кількості виявлених шахрайств, учинених у складі групи, а також особами, які раніше вчиняли злочини, свідчить про високу латентність даної групи злочинів, а також про більш ретельну підготовку до вчинення шахрайств «професіоналів» злочинної справи. З даних наведених вище ми бачимо, що з 2011 р. до 2014 р.

відбувається стрімке зростання вчинених шахрайств, вчинених у сфері іпотечного кредитування у складі групи осіб, а саме на 196% порівнюючи з попереднім роком. Це зумовлено прийняттям нового Кримінального процесуального кодексу України у листопаді 2012 року, після якого показники реєстрації злочинності стрімко зросли. Однак аналізуючи наступні роки, ми бачимо, що реєстрація вчинених шахрайств у складі групи осіб має тенденцію до зниження, а саме 2014 р. був піковим роком за показником вчинення вказаних злочинів у складі групи, однак 2013 р. – за загальним показником зареєстрованих шахрайських злочинів і становив 348. Слід відмітити, що динаміка вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування в складі групи осіб з 2014 року мала тенденцію до зниження. Про це говорять наступні цифри: у 2014 р. в порівнянні з 2013 р. динаміка шахрайської злочинності становила (+15%), у 2015 р. в порівнянні з 2014 р. – (- 31%), у 2016 р. в порівнянні з 2015 р. – (- 41%), а станом на I кв. 2017 р. усього було зареєстровано 68.

Як зауважують фахівці, шахрайство в кредитній сфері в нашій країні набуває дедалі більш організованого характеру [147], залучаючи до своєї діяльності іпотечних брокерів, співробітників банків, кредитних установ, експертів, посадових осіб державних органів, експертів та ін. Зазначена обставина пояснюється можливістю одержання надприбутків і досить низькою ймовірністю викриття.

Географія шахрайств у сфері іпотечного кредитування свідчить про найбільшу поширеність цих діянь у містах та обласних центрах, де здійснюється будівництво житла. Це пояснюється високими темпами будівництва нерухомості, щільністю населення в регіоні, більш високим рівнем його матеріального забезпечення, і, як наслідок, більш високим попитом на іпотечні послуги. Окрім того, за даними Державної статистики за останні 10 років м. Київ лідирує у рейтингу міст України за показником введення в експлуатацію нерухомості (2016 р. – 699636 м кв.). Показник введення в експлуатацію житла в Україні в січні-вересні 2016 року знизився на 6,9% в порівнянні з аналогічним періодом 2015 року та склав 5,675 мільйона

квадратних метрів, повідомила Державна служба статистики. Дані наводяться без урахування тимчасово окупованій території Криму і частини зони проведення антитерористичної операції на сході України. За інформацією Держстату, в містах введено в експлуатацію 3,842 мільйона квадратних метрів, в сільській місцевості – 1,832 мільйона квадратних метрів. При цьому 47,2% загального обсягу житла прийнято в експлуатацію в одноквартирних будинках, 52,6% – в будинках з двома та більше квартирами та 0,2% – у гуртожитках. У Києві та області, а також у Львівській, Одеській та Івано-Франківській областях в січні-вересні 2016 року введено в експлуатацію 55,4% загального обсягу житла. Зокрема, в Києві введено в експлуатацію 699,6 тисячі квадратних метрів житла[26; 22]. За рахунок коштів держбюджету в січні-вересні 2016 року введено 14,2 тисячі квадратних метрів житла (0,2% від загального обсягу), що на 11,1% більше, ніж за аналогічний період минулого року. В цілому було прийнято в експлуатацію 65,318 тис. Квартир, при цьому в містах – 48,051 тис.квартир, в сільській місцевості – 17,267 тис. Середня площа квартир склала відповідно 76 квадратних метрів і 103,8 квадратних метрів. Найбільше зростання (без урахування попередніх даних про зростання показника в Донецькій області на 41,2% і зниженні показника в Луганській області на 53,5% – до 42 тисяч квадратних метрів і 4,4 тисячі квадратних метрів відповідно) зафіксовано в Харківській області – на 43,9%, до 250,9 тисячі квадратних метрів[26; 22].

Здійснений аналіз стану шахрайства у сфері іпотечного кредитування показує, що протягом останніх років намітилася негативна тенденція до збільшення кількості злочинних посягань. Чисельність зареєстрованих злочинів у 2016 р. збільшилася порівняно з 2011 р. більш ніж у два рази, однак якщо проводити аналіз вказаних злочинів з 2013 р. по теперішній час, то слід відмітити, що спостерігається спад кількості зареєстрованих шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування. Така сама тенденція спостерігається і по судових вироках по справах даної категорії. Однак, не слід вважати, що відбувається спад злочинності. Аналіз стану ринку та проведене

опитування працівників правоохоронних органів дає підстави вважати, що офіційна статистика не в повній мірі відображає реальні дані вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

За розрахунками експертів МВС України, такі злочини мають високий рівень латентності, що становить 93–95 %. За даними експертних оцінок, близько 11 % оформлених договорів іпотеки у цій сфері здійснюється на користь шахраїв. Загалом на ринку іпотечних послуг фігурує показник 20 %, проте визначити точну суму збитку поки неможливо. Однак з певною долею ймовірності можна стверджувати, що для шахрайства у сфері іпотечного кредитування притаманна гіперлатентність, що балансує на рівні близько 1000 %. Зазначене твердження підтверджується і результатами роботи служб безпеки деяких банківських установ, компаній. Так, у лютому 2016 р. Фондом гарантування вкладів фізичних осіб було виявлено протиправні дії стосовно неплатоспроможних фінустанов Укрінбанк та банк «Камбіо». В результаті шахрайських дій у лютому 2016 року було виведене з-під іпотеки (вкрадено) нежилий будинок, що знаходиться в м. Києві (вулиця Андріївській узвіз). Вартість предмета іпотеки була оцінена сторонами в 11 млн грн. За операцією в квітні 2016 року, яку за сприяння уповноваженої особи ПАТ «Укрінбанк» встигли зупинити, намагались вивести з-під іпотеки нежитлові приміщення (виробнича база - елеватор) Сумській області. Вартість предмета іпотеки була оцінена сторонами в 91,64 млн грн.[193]

Проведеним опитуванням респондентів було відмічено, що причини латентності зазначених злочинних посягань полягають у наступному:

- новизна і досить високий інтелектуальний рівень шахрайських дій, що зумовлює складність процедури розслідування та доведення факту шахрайства(46%);
- високий рівень навантаження і, як наслідок, ефективності роботи правоохоронних органів у сфері розслідування злочинних посягань цього виду(55%);

– злочинна змова (здебільшого – зі співробітниками фінустанов, компанії) злочинців, що перешкоджає встановленню справжнього стану речей(65%);

– прагнення власне самих фінустанов, що виявили факти вчинення шахрайства, урегулювати питання в досудовому порядку, не вдаючись до допомоги правоохоронних органів(31%).

Слід відмітити, як показує практика, фінустанови неохоче звертаються стосовно фактів шахрайства до правоохоронних органів. Здебільшого це пояснюється участю співробітників страхових компаній у шахрайських схемах.

Суспільна небезпека шахрайства у сфері іпотечного кредитування зумовлена не тільки високим рівнем поширеності подібних злочинних посягань, незадовільним станом їх обліку та розслідування злочинів, а й також характером негативних соціальних наслідків зазначеного виду злочинності.

Пріоритетними векторами стимулювання розвитку іпотечного ринку в Україні є: завершення формування нормативно-правової бази з питань іпотечного кредитування; створення конкуренції між банками на вітчизняному ринку, що підвищує привабливість самої іпотеки; активізація участі держави в іпотечному кредитуванні; формування сприятливих умов для залучення фінансових ресурсів у сферу іпотечного кредитування; зниження процентних ставок та збільшення термінів кредитування відповідно до іноземних стандартів. Реалізація зазначеного вище у комплексі з продовженням ринкових реформ в Україні сприятимуть економічному зростанню та соціально-економічного розвитку держави.

2.2. Детермінанти, що впливають на вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування

Питання протидії злочинності в сфері економіки, у тому числі із різного роду шахрайськими діями, стають усе більш актуальними. Шахрайство набуває все більших масштабів і проявляється у все нових формах. Якщо раніше переважало шахрайство з використанням різних предметів (карт, наперстків,

грошових ляльок), так зване «вуличне шахрайство», дрібне шахрайство, що виражалось в обмані при обіцянці доставити річ, за яку отриманий аванс, виконати роботи тощо, при цьому ставка злочинців робилася на зайву довірливість, азартність громадян, (матеріальний збиток, який наносився даними злочинами, був порівняно невеликий), то тепер набуло поширення так зване шахрайство «білих комірців», суб'єктами вчинення даного роду злочинів усе частіше стають керівники та посадові особи банківських і фінансово-кредитних установ [185, с. 184].

Дослідження причин та умов злочинності є одним з основних та найскладніших завдань кримінології, що завжди привертало увагу, як вітчизняних так і зарубіжних вчених. Водночас за допомогою їх виявлення та аналізу можна підвищити ефективність протидії такому негативному явищу, як шахрайство і сфері іпотечного кредитування.

Питання запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування займалось багато вітчизняних та зарубіжних вчених серед яких В. Ю. Абрамов, А. І. Долгова, Б. В. Волженкін, Л. Д. Гаухман, С. Е. Каіржанова, В. Д. Ларічев, О. М. Литвак, С. В. Максимова, А. І. Ольшаний, В. М. Попович, В. П. Ревін, Л. М. Стрельбицька, Г. А. Тосунян, В. В. Черней, С. С. Чернявський, П. С. Яні тощо.

Проводячи аналіз детермінантів злочинності в сфері іпотечного кредитування необхідно приймати до уваги те, що ці злочини відносяться до економічних. Справа в тому, що зазначена злочинність обумовлена, не в останню чергу, економічними процесами, але яке завгодно економічне явище породжується, як правило, не одним соціальним фактором, а цілою низкою різноманітних явищ і процесів [20, с. 461], які необхідно враховувати при визначенні детермінант злочинності. Це пов'язане з тим, що соціально-економічні показники в суспільстві саме в цей період зазнають відхилень від звичайних, чому сприяє стагнація економіки країни й відмова держави від розв'язання соціальних проблем населення.

Можна погодитись із думкою Чернявського С.С., який відмічає, що причинний комплекс злочинності в кредитно-банківській сфері охоплює досить широке різноманіття природи детермінант як за походженням, так і за механізмом впливу на злочинність [209, с. 31]. Існує чимало факторів, що впливають на неї, їх умовно можна поділити на загальні та спеціальні, як безпосередньо впливають на сферу банківського кредитування.

Дещо іншу класифікацію детермінант економічних злочинів запропонував Кальман О.Г., який криміногенні фактори, які виступають у ролі причин і умов економічних злочинів, з точки зору їх змістової характеристики поєднує у групи наступним чином: економічні, політико-ідеологічні, соціально-психологічні, правові, організаційно-управлінські і фактори, пов'язані з правоохоронною і правозастосовною діяльністю [95, с. 142]. Якщо подивитись на цю класифікацію, то можна побачити, що вона певним чином деталізує попередню класифікацію загальних чинників, тому в роботі будемо аналізувати детермінанти злочинів в сфері банківського кредитування, використовуючи першу із запропонованих класифікацій.

Загальні фактори впливають на кримінальну ситуацію в цілому. Виходячи зі змісту обставин, які склалися, вченими-кримінологами визначені основні групи таких чинників: соціально-економічні; організаційно-управлінські; нормативно-правові [114, с.493-498; 169, с. 3; 163, с. 167-180; 189, с.50].

Отже, до загальних факторів, що сприяють економічній злочинності слід віднести:

- недоліки правового регулювання економіки та їх вплив на детермінацію економічної злочинності;
- недоліки діяльності правоохоронних і судових органів щодо запобігання та протидії економічній злочинності;
- недоліки державного управління в Україні, що сприяють детермінацію економічної злочинності;
- соціально-психологічні чинники проявів економічної злочинності.

Однією зі складових соціально-економічних факторів можна назвати фактори політичного характеру, до яких відносяться: відсутність ефективних

політичних гарантій стабільності кредитної політики держави; тривала орієнтація української держави на зовнішні запозичення; неможливість відповідати за власними зобов'язаннями перед внутрішніми та зовнішніми кредиторами, яку періодично демонструє держава; високий рівень корупції в органах державної влади та місцевого самоврядування, які формують та реалізують кредитну політику, а також в органах управління банківськими установами.

У складі соціально-економічних причин можна виділити також їх окремий різновид – соціально-психологічні. Соціально-психологічними факторами вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування виступають:

- властивість, притаманна майновим потребами, випереджати в своєму розвитку створення економічного підґрунтя для їх задоволення;
- низький рівень дотримання населенням кримінально-правових норм, які встановлюють відповідальність за корисливі злочини в цілому, та в сфері банківського, іпотечного кредитування зокрема;
- зневажливе відношення до ймовірності притягнення до кримінальної відповідальності за корисливий злочин;
- критично низький рівень правосвідомості громадян та незнання дієздатним населенням меж притягнення до відповідальності за вчинення економічних злочинів;
- втрата з боку більшої частини населення довіри до правоохоронних органів, які займаються викриттям та розслідуванням злочинів в сфері банківського кредитування, та неготовність їх підтримувати;
- відсутність сучасних традицій чесного підприємництва;
- відсутність сучасних традицій високої культури кредитування;
- непопулярність статусу добропорядного боржника;
- провокуюча роль держави в укріпленні у суспільній економічній свідомості стереотипів ухилення держави від виконання своїх зобов'язань за боргами; розповсюдження ілюзії безкарності організації та осіб, які ухиляються від погашення кредиторської заборгованості;

- високий рівень недовіри до правоохоронних органів, які уповноважені захищати законні інтереси кредиторів;
- дефіцит загальнодоступної інформації щодо кредитної історії юридичних та фізичних осіб тощо.

При вчиненні шахрайств у сфері іпотечного кредитування психологічний фактор поєднується з економічними та політичними детермінантами та ґрунтується на них. Він полягає у впевненості багатьох молодих людей у вседозволеності та необмеженості способів отримання засобів не тільки для існування, але й для збагачення, в зв'язку з тим, що організувати бізнес не маючи початкових накопичень майже неможливо. Знижений авторитет освіченості, навченості. Багато осіб надають перевагу легкодоступним та вигідним видам діяльності, досягненню успіху будь-якою ціною.

Етичні фактори – відсутність культури та свідомості в певній частини суспільства, пріоритет культу збагачення за будь-яку ціну; - морально-психологічна криза, якій сприяє відсутність ідеології – в певних верствах населення почало затверджуватися намагання поживитися, отримати матеріальний добробут за будь-яку ціну, в тому числі і протиправним шляхом. Тому останнім часом збільшилися випадки співучасті у зазначених злочинах співробітників банківської установи. Злочинці вишукують «слабкий ланцюг» серед співробітників банку, які займаються питаннями іпотечного кредитування, та завдяки їх допомозі шахрайським шляхом отримують кредити. Деформація ціннісних орієнтирів в значній частини населення, визнаються цілком дозволеними деякі форми аморального, антисуспільного та злочинного способу життя, організації комерційної та іншої законної діяльності.

Також до соціально-економічних детермінант, які сприяють вчиненню злочинів в сфері іпотечного кредитування, відносяться наступні: високий ступень поляризації населення за доходами; бідність населення, яке визначається на підставі вартості фізіологічно необхідного мінімуму майнової забезпеченості; інфляція як процес та результат знецінення коштів – стан

гіперінфляції робить неможливим безконфліктне прилаштування населення до умов життя, які постійно змінюються; безробіття та повна незайнятість окремої частини населення держави, що створює основу масового отримання засобів існування протиправним шляхом; зайвий податковий тиск на підприємництво, який робить неможливим легальний бізнес [156, с. 108].

Проводячи аналіз *організаційно-управлінських чинників* шахрайської злочинності в сфері іпотечного кредитування слід віднести:

- низький рівень розкриття корисливих злочинів, перш за все злочинів, які вчинюються шляхом шахрайства;
- відсутність державної системи кримінологічного моніторингу економіки – безперервного спостереження, оцінювання та прогнозування явищ, які спостерігаються в економіці;
- функціональні протиріччя між різними підрозділами правоохоронних органів, які борються з одними і тими самими видами корисливих злочинів;
- неналежна взаємодія, та відсутність обміну інформації між правоохоронними органами та фінансовими установами, що здійснюють іпотечне кредитування.

До вказаної вище групи детермінант також можна віднести *технічні передумови* вчинення вказаних видів злочинів, що досліджуються, до яких відносяться:

- недосконалість технічних засобів попередження та запобігання злочинів в сфері іпотечного кредитування;
- недоліки в організаційно-технічному забезпеченні механізму негайного реагування на більшість корисливих злочинів;
- відсутність спеціальної загальнодержавної автоматичної бази даних щодо корисливих злочинів, яка була б доступна кожному співробітнику правоохоронних органів;
- низький рівень взаємодії українських та іноземних представників правоохоронних органів під час виявлення та розслідування транснаціональних злочинів в сфері банківського кредитування.

Здійснюючи аналіз нормативно-правових детермінант, слід відмітити, що до них, в першу чергу, відноситься недосконалість законодавчої бази. Сьогодні кредитно-фінансова діяльність банків та інших небанківських фінансових установ врегульована великою кількістю нормативних актів. А саме, законами України «Про банки і банківську діяльність», «Про Національний банк України», «Про іпотеку», «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», «Про фінансовий лізинг», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Постановами Національного банку України тощо. Але перераховані нормативно-правові акти неузгоджені із законами України «Про міліцію», «Про організаційно-правові основи боротьби з організованою злочинністю», «Про службу безпеки України», «Про прокуратуру», «Про оперативно-розшукову діяльність», «Про державну контрольно-ревізійну службу в Україні» в частині надання інформації про фінансові операції установами та клієнтами кредитно-фінансової системи.

Крім того, до причин вчинення шахрайських злочинів у сфері іпотечного кредитування нормативно-правового характеру відносять наступні:

- наявність численних прогалин та протиріч в законодавстві фінансовому, податковому, бюджетному, валютному та інших щодо регулювання економічних відносин;
- недостатня кількість офіційного тлумачення кримінально-правових норм щодо відповідальності за спричинення матеріальних збитків в результаті вчинення шахрайських злочинів в сфері банківського кредитування;
- невинувато м'яке покарання за певні корисливі злочини економічної спрямованості, в тому числі й в сфері банківського іпотечного кредитування, що унеможливорює ефективну боротьбу з ними на стадії готування (в зв'язку з тим, що готування до злочину невеликої тяжкості не тягне за собою кримінальної відповідальності) (наприклад, готування до злочину, передбаченому ст. 205 КК України «Фіктивне підприємництво», ст. 218 КК

України «Фіктивне банкрутство» ст. 222 КК України «Шахрайство з фінансовими ресурсами»)[164];

- невизначеність санкцій багатьох норм щодо відповідальності за злочини в сфері банківського кредитування, що позбавляє винних та осіб, які застосовують правові норми, можливості орієнтуватися в суспільній небезпеці злочинів;

- термінологічна неузгодженість кримінального та цивільного законодавства щодо визначення бланкетних ознак окремих видів злочинів;

- відсутність ефективного правового регулювання кримінальної відповідальності юридичних осіб за злочини, вчинені в сфері банківського кредитування.

Крім того, до правових відносяться конкуренція кримінально-правових норм, що врегульовує відповідальності за злочини в сфері іпотечного кредитування; недооцінка з боку законодавця суспільної небезпеки шахрайських злочинів в сфері іпотечного кредитування (в тому числі, вчинених у складі організованих злочинних груп) тощо.

Варто відмітити, що до спеціальних факторів, які безпосередньо впливають на сферу іпотечного кредитування, відносяться фактори, які залежать від банківських установ, та фактори, які залежать від правоохоронних органів.

До спеціальних детермінант, на які впливає діяльність банківських та небанківських фінансових установ, відносяться:

- * - неефективна організація роботи банків з населенням в сфері іпотечного кредитування;

- * - намагання отримати як можна більше прибутку, що не дозволяє вивчати належним чином платоспроможність кожного клієнта;

- * - відсутність професійних навичок у значної частини банківського персоналу, неуважність банківських співробітників під час оформлення кредитів.

Зокрема, слід відмітити, що дуже мало уваги приділяється під час надання коштів за кредитними картами (перевірки строку їх дії, їх номерів за «Стоп-аркушем», з метою встановлення ознак підроблення карточки або її пошкоджень, наявність підпису на зворотному боці картки тощо); під час оформлення експрес-кредитів скорочена форма оцінювання позичальника не забезпечує якісний аналіз інформації щодо останнього. В результаті непоодинокі випадки надання кредиту за підробленими документами неблагонадійним та неплатоспроможним клієнтам; відсутність повної інформації щодо умов кредитування – банківські установи не завжди надають позичальнику вичерпну інформацію щодо умов кредитування та щодо всіх платежів за кредитом. Внаслідок цього на початковому етапі від клієнту приховується частина умов укладення кредитного договору. Отже, реальні витрати споживач може оцінити лише після першої сплати за іпотечним кредитом. Внаслідок цього окремі клієнти не мають можливості передбачити всі видатки за кредитом.

З іншого боку до спеціальних детермінант, що впливають на кількість злочинності у сфері іпотечного кредитування відносяться ті, негативні моменти, з якими стикаються працівники підрозділів Національної поліції, до яких відносяться:

∇ дефіцит кадрового забезпечення в органах та підрозділах, які здійснюють боротьбу зі економічними злочинами, в тому числі і у сфері іпотечного кредитування;

∇ відсутність можливості безперешкодного доступу правоохоронних органів до відомостей, які становлять комерційну та банківську таємницю, до інформації щодо учасників ринку цінних паперів та осіб, які отримують великі кредити під заставу;

∇ дефіцит високоефективних технологій розслідування нових видів злочинів в сфері банківського кредитування;

∇ розслідування зазначеної категорії злочинів звичайними методами, як правило, не забезпечує виявлення та закріплення необхідних доказів вини особи, яка вчинила цей злочин;

∇ відсутність належної роботи зі співробітниками банку, які звільняються, адже вони можуть взяти із собою бланки документів, дублікати печаток, комп'ютерну інформацію, яка становить банківську таємницю, що в свою чергу створює реальну можливість з корисливою метою оформити підроблені документи на отримання іпотечного кредиту.

До спеціальних детермінант також можна віднести організаційні та організаційно-технічні фактори – відсутність загальнодержавного банку даних щодо потенційних позичальників, відомості якого були б загальнодоступні; відсутність державної інформаційної мережі інтегрованої в міжнародну мережу, яка забезпечує універсальний контроль за підозрілими угодами, в тому числі фінансовими операціями; низька ефективність правозастосовної практики органів, які забезпечують виконання судових рішень щодо боржників; критично низький рівень виявлення фактів протиправного отримання кредитів, завдання майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою за відсутності ознак привласнення; низька ефективність офіційного моніторингу (кримінально-статистичного спостереження, аналізу та прогнозування) злочинності в банківській сфері (в тому числі, власне, в сфері банківського кредитування; низька ефективність планування боротьби з кредитними злочинами. Отже, до технічних факторів, які сприяють вчиненню злочинів в сфері банківського кредитування відноситься недосконалість технічних засобів, які можуть допомагати у запобіганні корисному заволодінню кредитними засобами в частині визначення підроблення документів, а також відсутність централізованого комп'ютерного зв'язку між правоохоронними органами та банками, який дозволив вчасного забезпечити банки інформацією щодо можливих шахрайських дій в сфері іпотечного кредитування.

В контексті досліджуваного питання слід звернути увагу на кризу, що відбулась на ринку іпотечного кредитування в Сполучених штатах Америки.

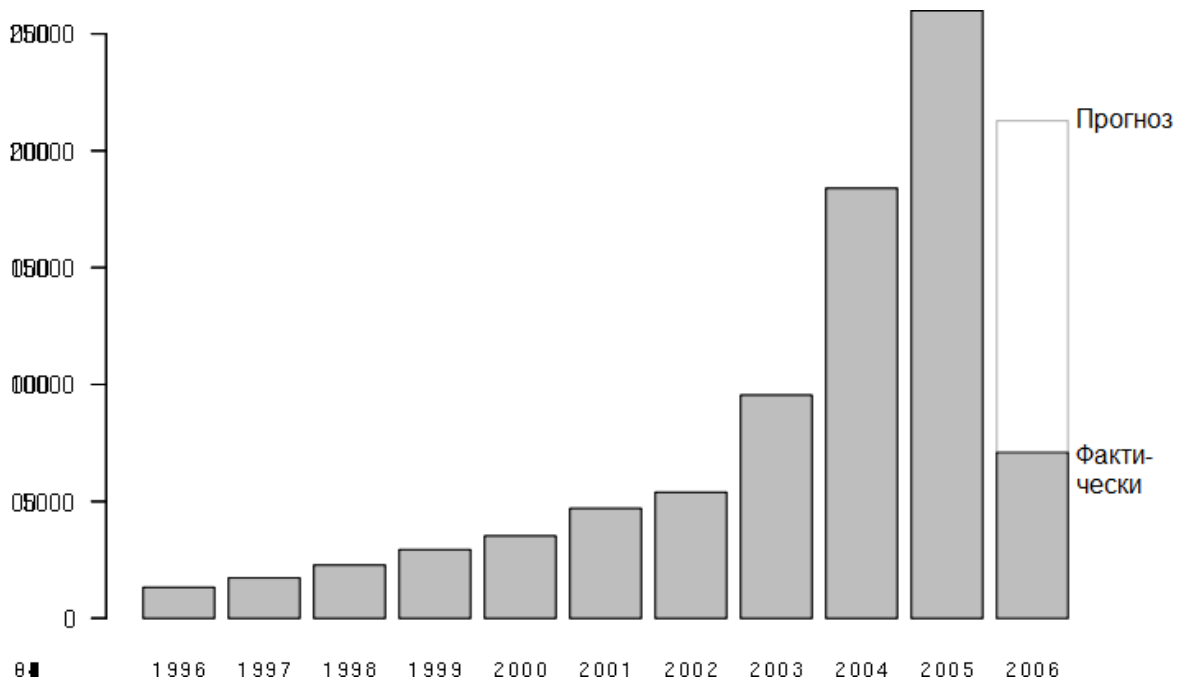
Іпотечна криза в США (англ. Subprime mortgage crisis) - фінансово-економічна криза, що проявилася різким зростанням кількості невиконаних за іпотечними кредитами насамперед з високим рівнем ризику, почастищенням випадків відчуження банками закладеного нерухомого майна, а також викликане ними падіння цін на цінні папери, забезпечені субстандартними заставами. Ця криза стала початком фінансової кризи 2007-2008 років, яка переросла у світову економічну кризу[87].

Проблема полягала в тому, що хоча ціни на житлову нерухомість продовжували різко зростати, заробітна плата населення залишалася на тому самому рівні. З 2000 по 2007 р середній дохід домогосподарства не виріс. І чим більше піднімалися ціни, тим більш хитким ставало становище на ринку нерухомості. Неважливо, наскільки слабкими ставали стандарти кредитування, неважливо, скільки створювалося інноваційних іпотечних продуктів, призначених для залучення людей, які насправді не могли дозволити собі позики на купівлю будинків, неважливо, що ще винаходили фахівці ринку іпотечного кредитування - звичайні позичальники більше не могли виконувати зобов'язання за іпотечними кредитами. До кінця 2006-го середня вартість об'єкта житлової нерухомості була в чотири рази вище доходів середньостатистичної американської сім'ї. У минулому співвідношення становило два-три рази. Через це іпотечні кредитори зіткнулися з абсолютно новим феноменом: позичальники укладали договір про покупку будинку, підписували заставну, і ... оголошували про нездатність виконувати зобов'язання по кредиту в перший же місяць. Причиною були не серйозні витрати через раптову хворобу чи втрата роботи членів сім'ї – у них просто не було коштів, щоб погасити навіть перший внесок. І це, можливо, стало моментом, коли один з найбільших спекулятивних ринкових бульбашок нечутно лопнув.

У 2004 р Федеральне бюро розслідувань попередило про початок «епідемії» іпотечного шахрайства, яке є одним з головних кредитних ризиків субстандартного кредитування. Відповідно до заяв фахівців ФБР, широке

поширення шахрайства могло призвести «до ускладнень на ринку кредитування і таких же тяжких наслідків, як після ощадно-позикового кризи»[234; 244]

Об'єми іпотечного шахрайства в США з 1996 по 2006 рр. наведено нижче:



У звіті, опублікованому в січні 2011 р, комісією з розслідування причин фінансової кризи вказано, що «іпотечне шахрайство процвітало в умовах різкого погіршення стандартів надання кредитів і незначного ринкового регулювання. Кількість звітів про підозрілі фінансові операції (звітів про угоди, які можуть бути фінансовими шахрайствами), що надаються депозитарними банками і пов'язаними з ними організаціями, зросла у 20 разів між 1996 і 2005 року, а між 2005 року та 2011 рік знову збільшилася більш ніж в два рази. В одному з досліджень розмір збитків від іпотечного шахрайства в 2005-2007 рр. оцінюється в 112 мільярдів доларів США. Кредитори надавали позики особам, неплатоспроможність яких була завідомо відома, незважаючи на те, що видача цих іпотечних кредитів могла привести до значних збитків власників іпотечних цінних паперів[243].

Працівниками прокуратури штату Нью-Йорк було проведено розслідування діяльності восьми банків за підозрами у веденні в оману

рейтингових агентств для завищення рейтингу цінних паперів, похідних від субстандартних кредитів. Комісія з цінних паперів і бірж США, Міністерство юстиції США і Федеральна прокуратура, а також інші держоргани США проводять розслідування того, як банки створювали, оцінювали і торгували іпотечними цінними паперами, які виявилися одними з найгірших інвестиційних інструментів[245].

Серед причин іпотечної кризи можна назвати ряд чинників, характерних як для кредитного ринку, так і для ринку нерухомості, які спостерігалися протягом останніх років. Серед факторів, можна виділити наступні:

▽ нездатність домовласників виконувати зобов'язання за іпотечними кредитами (в першу чергу через зміну відсоткової ставки за кредитами з плаваючою процентною ставкою, прийняття на себе нездійснених зобов'язань, грабіжницького кредитування і спекуляції);

▽ надлишкове будівництво;

▽ випуск іпотечних продуктів з високим рівнем ризику;

▽ зростання впливу приватних компаній-кредиторів;

▽ значне зростання рівня заборгованості в сфері як особистих, так і корпоративних фінансів;

▽ незадовільні методи регулювання грошового ринку та ринку нерухомості;

▽ неврахування зовнішньоторговельних балансів;

▽ неадекватне державне регулювання[225].

Криза призвела до банкрутства, вимушеного або добровільного злиття багатьох фінансових установ, а також до виділення державної фінансової допомоги. Як правило, падіння вартості іпотечних цінних паперів, що знаходяться у власності компаній, призводило або до банкрутства (в тому випадку, якщо інвестори масово виодили свої вклади), або робило неможливим отримання нових позик на ринку кредитування. Як правило, позикові кошти, за рахунок яких фінансові організації здійснювали інвестиційну діяльність, значно перевищували величину грошових активів або власного капіталу, і тому ці

фінансові організації не були захищені від непередбачених спадів активності на кредитному ринку [238].

У 2008 р п'ять найбільших інвестиційних банків США, загальна сума заборгованостей яких становила 4 трлн доларів США, або збанкрутували, як «Леман бразерз», або були поглинені іншими банками («Беар Стернз» і «Меррілл Лінч»), або отримали екстрене фінансування від уряду США («Морган Стенлі» і «Голдман сакс») [222]. Також у вересні 2008 р Fannie Mae і Freddie Mac перейшли в державне управління: заборгованості цих компаній і гарантії за іпотечними зобов'язаннями становили майже 5 трлн доларів, при цьому співвідношення власного і позикового капіталу було не краще, ніж у інвестиційних банків [81]. Для порівняння: у вересні 2008 р ВВП США становив 14 трлн доларів [236], держборг - 10 трлн доларів [230], а загальний обсяг заборгованостей вищеперелічених семи фінансових організацій з високим рівнем позикового капіталу - 9 трлн доларів.

Втрати від іпотечної кризи оцінюються все більш високо: в квітні 2008 р Міжнародний валютний фонд вказав величину можливих сумарних світових втрат фінансових організацій в приблизно 1 трильйон доларів [232]. У прогнозі МВФ, опублікованому роком пізніше, сумарні світові втрати банків і інших фінансових організацій оцінюються більш ніж в 4 трильйони доларів [227].

Повертаючись до українських реалій слід відмітити, що американська іпотечна криза не залишила і осторонь іпотечний ринок України.

За інформацією Української національної іпотечної асоціації, за підсумками першого півріччя 2008 р. частка іпотеки в загальному кредитному портфелі банків становила близько 13%. Відношення іпотеки до ВВП в Україні становить менш, ніж 10%. У США в передкризовий період цей показник досяг 75%. До того ж з початку року підвищуються ставки за кредитами населенню (зокрема, за іпотекою), тому прогнозується сповільнення темпів зростання кредитування у 2008 р. У першому кварталі 2008 р. темпи зростання іпотечних кредитів становили 18,7%, у другому — 6,6%. Обсяг потенційно проблемних позик у сегменті іпотечного кредитування українських банків невеликий.

Середній рівень неповернень за житловими кредитами коливається на рівні 2,5-3% іпотечного портфеля банків.

З наведеного вище аналізу випливає, що невиклати за іпотечними позиками на українському фінансовому ринку малоімовірні. За словами банкірів, зараз вітчизняні фінансові установи мають досить якісну базу іпотечних позичальників. Вимоги українських банків до платоспроможності іпотечних позичальників вищі, ніж у США[106].

До найбільш вагомих чинників респонденти віднесли такі: відсутність комплексних досліджень з методології протидії шахрайству та організації взаємодії служб і підрозділів страховиків з співробітниками правоохоронних органів (41 %); законодавчу обмеженість засобів виявлення та документування злочинів з боку працівників служб безпеки страхових компаній (27 %); недосконалість інформаційних ресурсів (банків даних) стосовно осіб та фактів учинення страхового шахрайства (19%); недоліки в організації агентурно-оперативної роботи на ринках небанківських фінансових послуг, зокрема в страховій галузі (22 %).

Отже, до причин та умов вчинення шахрайства в сфері іпотечного кредитування можна віднести наступні: нездатність держави забезпечити конструктивне реформування економічних відносин та сформувати цивілізовану соціально орієнтовану ринкову систему господарювання; провокуюча роль держави в зміцненні у суспільній економічній свідомості стереотипів ухилення від виконання власних зобов'язань за боргами тощо; відставання законодавчого забезпечення боротьби з корисливими злочинами (боротьба з корупцією, організованою злочинністю, інформаційні системи та захист інформації); корупція в органах влади, правоохоронних органах, кредитній системі; правовий нігілізм в суспільстві; невідповідність населення та господарюючих суб'єктів до цивілізованої та законослухняної діяльності в умовах ринкових відносин, які ще тільки формуються; наявність феномену байдужого, індиферентного відношення суспільства до економічної злочинності; низька ефективність роботи контролюючих органів; недоліки в

діяльності правоохоронних органів; недостатня кваліфікація працівників правоохоронних та судових органів; відсутність загальнодоступного державного банку даних щодо потенційних кредиторів та позичальників; відсутність державної інформаційної мережі, інтегрованої в міжнародну мережу, яка б забезпечувала універсальний контроль за підозрілими угодами, в тому числі за фінансовими операціями тощо; цілеспрямовані дії злочинного світу, який прагне досягнути у сфері економіки власні специфічні корпоративні інтереси; слабкий імунітет кредитної діяльності проти криміналізації [156, с. 109].

Сукупність зазначених вище узагальнених детермінант, які притаманні не тільки злочинам в сфері банківського іпотечного кредитування, а й взагалі економічним злочинам, забезпечує відносну легкість їх вчинення та знімає психологічні перешкоди у потенційних правопорушників.

Банківська сфера тісно пов'язана з економічною, політичною, правовою, моральною та іншими сферами життя. Це пов'язано з тим, що кожна з них потребує фінансування, яке здійснюється банківськими установами. Крім того, джерелом формування прибутку кредитних установ є рух грошових коштів від одних суб'єктів до інших, яке відбувається за допомогою банків. Саме тому тісний взаємозв'язок з різними соціальними сферами є необхідною умовою банківської діяльності. Тому не дивно, що для шахрайства, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування, характерний її інтенсивний розвиток під впливом різноманітних соціальних факторів, які безпосередньо відносяться до цієї сфери.

Згідно результатів опитувань банківських працівників, до обставин, що сприяли вчиненню шахрайств у сфері іпотечних кредитних операцій банків, а в окремих випадках – полегшували їх вчинення та приховування, належать такі: неефективна взаємодія фінансових установ з державними контролюючими та правоохоронними органами (71 %); нерозвинута система захисту комп'ютерних мереж банків від протиправних втручань з боку персоналу банку та зовнішніх користувачів (56 %); несвоєчасне реагування служб банківської безпеки на

окремі, найбільш «ризиковані», категорії потенційних клієнтів (31 %); порушення (недодержання) вимог нормативно-правових актів, що регулюють процедуру іпотечного кредитування в фінустанові (27 % опитаних); відсутність у банках дієвого контролю з боку менеджменту середньої ланки за здійсненням працівниками своїх обов'язків (19 %); недбалість службових осіб банків, відповідальних за здійснення кредитних операцій (20 %).

До основних морально-спонукальних причин злочинів в сфері іпотечного кредитування можна віднести наступне: бажання зберегти добре ім'я кредитної установи та намагання залучити нових клієнтів; зневіра у ефективну діяльність правоохоронних органів; перешкоджання втручання правоохоронних органів у господарську діяльність кредитних організацій, якщо вона здійснюється не на легальних підставах; злочинна діяльність працівників кредитних установ, які виконують організаційно-розпорядчі та адміністративно-господарські обов'язки.

Підсумовуючи вищевикладене, слід відзначити, що загостренню криміногенної обстановки в сфері банківського кредитування сприяють обставини, характерні для банківської системи в цілому. Детермінанти можна розділити на дві основні групи. До першої можна віднести ті чинники, які знаходяться на загально-соціальному рівні та акумулюють в собі всі недоліки, упущення і прорахунки в соціальній та економічній політиці, організації управління народним господарством, функціонуванні органів влади та управління; а до другої – обумовлені специфікою діяльності самої банківської системи.

2.3. Характеристика особи-злочинця, що вчиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування.

Для ефективних заходів попередження шахрайств у сфері іпотечного кредитування важливого значення набуває дослідження та в подальшому врахування ролі особистості шахрая, оскільки саме від його дій залежить

механізм вчинення злочинів. Проблема причин злочинності – одна з найгостріших у кримінології. З появою перших кримінологічних досліджень ведуться пошуки пояснення детермінації злочинної поведінки. В кримінологічній науці існують різні напрями, концепції та теорії пояснення причин злочинності – антропологічні та генетичні, соціологічні, психологічні тощо.

Необхідність вивчення особи шахрая актуальна тим, що без вивчення її властивостей складно ефективно протидіяти шахрайству в сфері іпотечного кредитування як під час проведення оперативно-розшукових заходів, так і під час здійснення слідчих дій. Криміналістична характеристика дає можливість правильно вирішувати питання про індивідуальну відповідальність і покарання, розкривати причини та умови, що сприяють вчиненню вказаного типу злочину.

Особа злочинця в різні періоди досліджувалась багатьма вітчизняними та зарубіжними вченими-кримінологами, зокрема такими, як Ю.М. Антонян, Я. І. Гілінський, В. В. Голіна, П. С. Дагель, І.М. Даньшин, А.І. Долгова, О. М. Джужа, В. М. Дрьомін, О.О. Дудоров, А.П. Закалюк, А. Ф. Зелінський, К. Є. Ігошев, І.І. Карпець, О.М. Костенко, В. М. Кудрявцев, Н. Ф. Кузнецова, О. Г. Кулик, Н.С. Лейкіна, Г. М. Міньковський, Ч. Лоброзо, В. В. Лунєєв, І. С. Ной, О.Б. Сахаров, В. О. Туляков, О. М. Яковлев та інші. Щодо кримінологічної характеристики осіб, що вчинили злочини у сфері економіки та фінансів, проводились дослідження у працях таких відомих науковців, як А. М. Бойко, І. В. Ільїн, О. Г. Кальман, В. В. Колесніков, В. М. Попович, С. В. Степашин та інших. Криміналістичні аспекти аналізу особи шахрая представлені у працях О. Л. Мусієнко, І. М. Попової, В. В. Тіщенко, С. С. Чернявського, В. В. Чернея, В. Ю. Шепітько, Н. П. Яблокова та інших вчених.

Метою даного підрозділу дисертаційної роботи є визначення особливостей криміналістичної характеристики особи-шахрая, що вчиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування.

У кримінологічній літературі питанню визначення поняття «особа злочинця» приділяється значна увага. Саме вона є носієм причин учиненого

злочину [112, с. 79]. Особа злочинця є центральною категорією у кримінології [63, с. 5]. Це пов'язано з тим, що злочин, який є актом свідомої людської діяльності, значною мірою зумовлений сутністю й особливостями особи, яка обирає саме таку форму поведінки. Крім того, багато типологічних відомостей стосовно особи є елементом кримінологічної характеристики злочинів [177, с. 53]. У вітчизняній кримінології поняття злочинця трактується по-різному. В одному випадку під ним розуміють особу, яка винна вчинила суспільно небезпечне діяння, заборонене кримінальним законом. В іншому - акцентується увага на якісній відмінності особи злочинця від особи не злочинця. І лише тоді, коли кримінологічне дослідження ставило метою вивчення особи злочинця, проводився більш детальний аналіз. При цьому акцентувалося, що антигромадська спрямованість особи виявляється в її моральних учинках, дисциплінарних, адміністративних та інших правопорушеннях, які ще не мають злочинного характеру, але при повторенні ще більше набувають кримінальних рис і вказують на реальну можливість вчинення даною особою злочину.

При цьому варто зазначити, що ще в радянський час почала вивчатися проблема корисливого злочинця, у поведінці якого домінують корисливі приватновласницькі тенденції, пов'язані з ігноруванням принципу розподілу матеріальних благ від праці, права державної, громадської власності й особистої власності громадян, з егоїстичним прагненням піклуватися лише про себе, урвати побільше за рахунок інших, особливо за рахунок суспільства, які продовжують відігравати вагомий роль у свідомості певної частини населення й сьогодні [184, с. 226–233]. Інші кримінологи вказували, що для такої особи характерний індивідуальний егоїзм, ціннісні орієнтації, які характеризують соціальні цілі, – дефекти. Підкреслювалось, що основні інтереси корисливих злочинців зосереджуються на матеріальній вигоді; для них характерне прагнення отримати від суспільства побільше матеріальних благ, натомість не даючи нічого [48, с. 293–305]. Водночас дослідження зарубіжних кримінологів також показали, що в умовах ринкової економіки й відповідної господарської

діяльності неминучою є поява осіб, цілі яких обумовлюються неконтрольованою жадібністю, що викликає економічні злочини [196, с. 84–89]. Таким чином, і в умовах соціалізму, і в умовах капіталізму є окремі індивіди, які стикаються з певними дилемами (бути правослухняними або ж чинити злочини), нерідко обираючи другий варіант.

Разом з тим, незважаючи на різноманітність досліджень багатьох кримінологів, на наш погляд, деякі суттєві аспекти цієї складної проблеми ще мало вивчені, немає єдності в їх розумінні, однозначного підходу вчених до проблеми особистості злочинця [208, с. 147].

В етимологічному розумінні особистість – це конкретна людина, представник певних соціальних прошарків, яка займається певними видами діяльності і усвідомлює своє ставлення до оточуючого середовища, має свої індивідуальні особливості [104, с. 46], феномен суспільного розвитку, жива людина, що володіє свідомістю і самосвідомістю [102, с. 135], особлива риса людини, набута нею в соціокультурному середовищі в процесі спільної діяльності та спілкуванні [170, с. 165]). В юридичній літературі особа злочинця розглядається як особистість людини, яка винна у вчиненні суспільно-небезпечного діяння, забороненого законом під загрозою кримінальної відповідальності [134, с. 16.].

Поняття особи злочинця порівняно з поняттям особи у цілому носить окремий характер. Особа злочинця відрізняється властивостями, які породжують злочинну поведінку, по-перше, особливостями цих властивостей, по-друге, іншими властивостями особи, які не мають криміногенного значення. На думку В. Д. Філімонова, «особа злочинця» - поняття, що виражає такий стан особи, існування якого обмежено в часі. Початковий момент існування особи злочинця співпадає з часом вчинення злочину. Поки немає злочину, немає і особи злочинця. Особа злочинця припиняє своє існування після втрати особою суспільної безпеки, що звичайно співпадає з одержанням юридичного закріплення в акті звільнення від покарання [194, с. 28-29.]

Так, Б.М. Головкін розглядаючи особу корисливого насильницького злочинця схематично виокремлює три вузлових питання, які підлягають дослідженню у цьому розділі: а) хто ці люди; б) як вони сприймають соціальну дійсність та ставляться до неї і в якій інтегративній властивості міститься їх криміногенний потенціал; в) у яких формах кримінальної поведінки вони реалізують цю властивість і чому? Відповіді на ці запитання мають дати взаємопов'язані та взаємозумовлені соціально-демографічна, морально-психологічна та кримінально-правова характеристики корисливого насильницького злочинця [38, с.119-120]. Це й визначає необхідність вивчення в контексті нашого дослідження.

Ми поділяємо думку О. Г. Кальмана щодо системи основних ознак кримінологічної характеристики «особи економічного злочинця», який виділяв наступну її структуру:

- соціально-демографічна характеристика – певний статус особи, який визначається належністю особи до того чи іншого класу (соціального прошарку) та до групи із соціально-демографічною характеристикою (стать, вік, освіта, сімейний стан, службове становище, національна та професійна приналежність, рівень матеріального достатку тощо);
- кримінально-правова характеристика – спрямованість і характер учиненого злочину, наявність судимості, вчинення злочину в складі організованої групи або злочинної організації, роль у злочинній організації тощо;
- морально-психологічна характеристика – спрямованість особи, система ціннісних орієнтацій, моральні якості особи, її соціальні позиції та інтереси, основні потреби, ставлення до норм моралі, рівень правосвідомості, звички; основні психічні та психофізіологічні особливості; соціальна поведінка, взаємини в колективі, сім'ї, навчальному закладі, найближчому оточенні, а також зв'язки з антисуспільним елементом та самооцінка [88, с. 113; 95, с. 133].

Досліджуючи особу злочинця важливо відзначити, що сьогодні шахраї у сфері іпотечного кредитування – це своєрідна еліта злочинного світу,

талановиті артисти, меткі і спритні, швидкі в діях, нешаблонно мислять. Вони так звані «білі комірці», освічені, «релігійні», не зловживають спиртним та наркотиками, відрізняються психологічною стійкістю, оптимізмом, конформізмом, самоконтролем, добротою та чуйністю, в переважній більшості мають глибокі знання в різних галузях людської діяльності. Вони можуть бути оцінені як хороші фахівці у сфері психології, економіки, інформаційних технологій, у різних галузях права. Нерідко вони дуже добре ознайомлені з нормативними актами органів державної влади і управління. Окремі з них навіть обізнані з методами роботи правоохоронних органів [11, с. 5].

Соціально-демографічні ознаки особи злочинця включають у себе: стать, вік, освіту, сімейний стан, місце проживання, громадянство, матеріальне забезпечення, професійну приналежність й інші дані демографічного характеру. Ці ознаки властиві будь-якій особі й самі по собі не мають кримінологічного значення. Але у статистичній звітності стосовно осіб, які вчинили злочини, соціально-демографічні ознаки дають важливу інформацію, без якої неможлива повна кримінологічна характеристика особи злочинця [47, с. 136].

Варто відмітити, що серед осіб, що вчинили іпотечне шахрайство, за даними проведеного дослідження, переважають особи чоловічої статі 87,2 % (86 особи) і 12,8 % жінок відповідно. Таку ситуацію можна пояснити тим, що здебільшого переважно чоловіки частіше займають відповідальні, керівні посади банків, підприємств, установ та організацій. Особи жіночої статі зазвичай можуть допомагати у вчиненні іпотечних шахрайств, це можливе у випадках групових злочинів вчинених у змові з чоловіками, або лише за рахунок посад, які надають їм право видавати іпотечні кредити, чи, мати доступ до матеріальних цінностей тощо(наприклад іпотечний брокер).

Демографічна ознака віку служить критерієм періодизації руху населення у соціальному просторі й часі, показником набутих і змінених статусів, зумовлених ними соціальних ролей, а також підставою стратифікації різних соціальних груп населення, визначення їх місця в системі суспільного виробництва і розвитку суспільних відносин. Разом з тим, як ще свого часу й у

іншому контексті зазначав П. Сорокін, вік причинно пов'язаний із психосоціальними властивостями особи, (ідеалами, цінностями, інтересами, ролями, закономірностями поведінки) [181, с. 110]. Кримінологічний інтерес до категорії віку викликаний здатністю відбивати етапи соціалізації, вікові зміни свідомості і діяльності особистості. Із віковими періодами життєдіяльності пов'язані такі ознаки, як: освітній рівень, соціальне і матеріальне становище, рід занять, шлюбний стан [38, с.121].

В ході проведеного дослідження з'ясовано, що середній вік осіб, які вчиняють іпотечне шахрайство, становить вікова група від 30 до 45 років (72,5 %). Дещо менша активність спостерігається у віковій групі для осіб до 30 (23,1 %) років, і у групі з віковим цензом старше 45 років – (4,4%). Слід відмітити, що у випадку вчинення іпотечного шахрайства, з використанням підставних осіб шахраї зустрічаються і старше 75 років. Вказана вище ситуація пояснюється наступним чином особи вікового цензу від тридцяти до сорока років, вже стають соціально сформованими, досвідченими, мають відповідні доходи, не викликають будь-якої підозри в банківських працівників, які працюють на ринку іпотечних послуг [Додаток Г].

Слід відмітити, що аналіз освітньо-професійного рівня освіти показав, що шахрайство у сфері іпотечного кредитування вчиняють у більшості випадків особи шахраї з високим рівнем освіченості. Вивчення дисертантом в архівних кримінальних справ, матеріалів кримінального провадження свідчить, про те, що освітній рівень, осіб, які вчинили шахрайство у сфері іпотечного кредитування характеризується наступним чином: особи, що мали вищу освіту – 73,1%; середньо-спеціальну освіту – 2,3 %; повну загальну середню – 24,6%. При цьому слід звернути увагу на те, що вчинення іпотечного шахрайства обумовлене підвищеною «інтелектуальністю» даного виду злочинів порівняно з традиційними видами загально кримінального шахрайства. Власне характер протиправного отримання іпотечного кредиту передбачає наявність високого рівня розвитку, освіти та професійної підготовленості.

Варто відмітити, що високий освітній рівень призводить до підвищення кримінального професіоналізму та рівня латентності вчинених злочинів. Справа в тому, що чим освіченіша людина, зокрема у сфері юриспруденції та економіки, тим в неї більше можливостей приховати злочин, який вона планує вчинити або який уже вчинила. Завдяки інтелектуальному потенціалу зазначені особи мають можливість розробляти різноманітні злочинні комбінації, використовуючи прогалини в законодавстві. Це, у свою чергу, призводить до підвищення рівня латентності шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування.

Ще однією з ключових ознак є співвідношення осіб за громадянством та національністю, яке виглядає наступним чином: 83,1% – громадяни України, 16,9% громадяни інших держав (за результатами вибіркового дослідження – це країни колишнього Союзу радянських соціалістичних республік). Українцями за національністю себе визнали 80,5% осіб, іншої національності (росіяни, вірмени, поляки, татар) – 19,5%. Такі дані в цілому відображають загальну структуру населення України за національною ознакою та громадянством.

В контексті вивчення соціально-демографічних ознак вагоме кримінологічне значення мають відомості про сімейний стан, місце проживання, матеріальне забезпечення та професійну зайнятість. Результати проведеного дослідження показали, що значна частина осіб перебували у шлюбі. За даними проведеного аналізу архівних кримінальних справ та матеріалів кримінального провадження, з'ясовано, що 83,2% осіб на момент вчинення злочину перебували в офіційно зареєстрованому шлюбі, така цифра свідчить про сприятливе соціальне середовище шахраїв у сфері іпотечного кредитування, і свідчить про благополучну ситуацію у сімейній сфері. Питома вага неодружених та розлучених осіб сумарно склала 16,8%. Майже у половини обвинувачених (48,7%) на утриманні були неповнолітні діти, а у 3,7% - непрацездатні батьки [Додаток Г].

Аналізуючи дані про місце проживання осіб, що вчинили шахрайство, у сфері іпотечного кредитування необхідно підкреслити, що це переважно міські

жителі. У сільській місцевості проживали лише 8,8 % злочинців. Та й той факт, що видання іпотечних кредитів відбувається в місцевій зоні, аніж в сільській місцевості сприяє даній картині.

Дані про соціальний статус осіб, що вчинили шахрайство в сфері іпотечного кредитування, свідчать про те, що переважна їх більшість посідає поважне місце у суспільстві, займає відповідне високе службове становище. Слід зазначити, що не в усіх вироках міститься інформація щодо професійної зайнятості та посади обвинувачених, однак вивчивши матеріали архівних кримінальних справ та кримінальних проваджень ми дійшли до наступних висновків: у переважній більшості фінансові шахрайства в сфері іпотечного кредитування вчиняли службові особи суб'єктів господарювання. Більша половина з них (67,5%) – директори суб'єктів господарювання; 14,7% – інші службові особи суб'єктів господарювання (бухгалтери, керівники структурних підрозділів, менеджери, іпотечні брокери тощо); офіційно не працювали 8,4 % осіб; приватні підприємці – 6,1 %; 3,3 % – інше [Додаток Г].

До вказаних першої та другої категорій належать працівники банків та ін кредитних установ які мають відповідне посадове становище, виконують організаційно-розпорядницькі та адміністративно-господарські функції, добре орієнтуються у технологічній обстановці та специфічних іпотечних кредитних відносин. Керівники банківських установ нерідко в імперативному порядку вирішують питання розподілу банківських кредитних ресурсів, мають широкі ділові та особисті стосунки з клієнтурою та банківським персоналом, володіють важливою конфіденційною банківською інформацією.

На думку опитаних (72,4% оперативних працівника та 84% банківських службовця), найчастіше вступають у змову зі злочинцями керівники банків; керівники та посадові особи кредитних підрозділів (59,7 та 56%); економісти, які працюють із кредитними справами (18,3 та 2%); колишні банківські працівники (13,7 та 10%) [Додаток В].

Також необхідно відмітити, таку категорію осіб іпотечного сектору кредитування, як технічні працівники. Які перебувають у службових

відносинах з банківською установою. Мають доступ до банківських рахунків підприємства та здійснюють інші банківські операції. Особливої уваги в цьому переліку «заслужують» особи, які вчинюють неправомірне використання комп'ютерних мереж. Найчастіше такі особи не лише володіють спеціальними навичками у сфері користування ЕОМ, її пристроями, програмним забезпеченням, але й можуть застосовувати свої спеціальні знання для фальсифікації програм шляхом зміни початкових вихідних даних [88, с. 157].

Тому системне вивчення всього комплексу злочинності в сфері іпотечного кредитування допомагає якісніше та ефективніше вирішувати проблему, пов'язану із протидією та попередженням шахрайств вказаної категорії. Класифікувати найхарактерніші шахрайства можна таким чином:

1. Шахрайства, що вчиняються керівниками банків, відділень і кредитних організацій;
2. Шахрайства, що вчиняють працівники інших категорій фінустанов;
3. Шахрайства, що вчиняються різними учасниками іпотечних кредитних відносин.

Прикладом вчинення шахрайства, що вчиняються керівниками банків, їх відділень і кредитних організацій можна представити наступний: у 2007 році ОСОБА_6 перебуваючи у злочинній змові у складі групи осіб (ОСОБА_7, ОСОБА_10 та ОСОБА_11) у період з серпня 2007 по грудень 2007 ПАТ "Райффайзен Банк Аваль" заподіяв значну майнову шкоду у особливо великому розмірі шляхом обману та зловживання довірою, використовуючи завідомо підроблені документи, а саме, заволодів коштами шляхом укладення кредитних договорів та отримання ним кредиту а також отримання кредиту на ім'я ОСОБА_15 у Вижицькому відділенні Чернівецької обласної дирекції «Райффайзен Банк «Аваль» на загальну суму 200 тис. грн., що становить великі розміри [Додаток Д].

До шахрайств, що вчиняються іншими категоріями працівників фінустанов можна віднести наступний приклад: ОСОБА_7, працюючи заступником директора ВЦРВ ВАТ «Мегабанк» перебуваючи у злочинній змові

із ОСОБА_6 вчиняли шахрайські дії із метою отримання іпотечних кредитів підробляли документи та надаючи під заставу нерухомість, яка належала іншим особам [Додаток Д].

Шахрайства, що вчиняються різними учасниками іпотечних кредитних відносин: У 2007 році ОСОБА_2(працюючого технічним директором ПП ВБК «Грінвуд» м. Олевськ, Житомирської області,) познайомився з приватним підприємцем ОСОБА_3 і став підтримувати з ним ділові стосунки. Приблизно в другій половині 2007 року у ОСОБА_2 виник злочинний умисел на вчинення шахрайства щодо ОСОБА_3, з метою заволодіння його коштами в особливо великих розмірах.

Реалізуючи свій злочинний намір на вчинення шахрайства ОСОБА_2 у другому півріччі 2007 року, діючи з корисливих мотивів, умисно, шляхом обману та зловживаючи довірою, підмовив ОСОБА_3 отримати кредит для удаваного придбання земельної ділянки і недобудованого будинку, що належали його матері ОСОБА_4 та знаходились за адресою: АДРЕСА_2.

Продовжуючи вводити ОСОБА_3 в оману та створюючи видимість добросовісності своїх намірів ОСОБА_2 переконав його у тому, що за отримані кредитні кошти він (ОСОБА_2.) закінчить будівництво будинку, потім вони продадуть його за вищою ціною, а за виручені кошти здійснять всі плати за кредитом, а отриманий прибуток розділять між собою.

Після цього, 18 червня 2008 року в м. Житомир ОСОБА_3, будучи обманутим ОСОБА_2, підписав кредитний договір №10-06-08/ФО від 18 червня 2008 року згідно якого ЗАТ «Дочірній банк Сбербанку Росії» надає йому кредит для придбання незавершеного будівництва та земельної ділянки, що знаходяться за адресою: АДРЕСА_2 в сумі 644 631,00 грн..

Організувавши підроблення та використання завідомо підроблених документів ОСОБА_3 та надання ним ЗАТ «Дочірній банк Сбербанку Росії» завідомо неправдивої інформації з метою одержання кредиту, ОСОБА_2 виступив організатором злочинів, передбачених ч. 3 ст. [27](#) ч. 2 і ч. 3 ст. [358 КК України](#) (у редакції 2001 року) та ч. 2 [ст. 222 КК України](#), чим завдав ЗАТ

«Дочірній банк Сбербанку Росії» великої матеріальної шкоди на суму 644 631,00 грн [Додаток Д].

Особи, що вчиняють шахрайство у сфері іпотечного кредитування насамперед характеризуються високим рівнем освіти та інтелектуального розвитку, наявністю необхідних знань у галузі підприємницької діяльності, законодавства, фінансів, бухгалтерського обліку тощо. Їм притаманна хитрість, комунікабельність, вміння спілкуватися та переконувати людей, винахідливість, спостережливість, рідше – харизматичність, швидкий розум та швидка адаптація до зміни обстановки тощо [205, с. 103].

Характеризуючи морально-психологічну сторону особи-шахрая слід відмітити, що вона включає в себе психологічні особливості, інтереси, потреби, соціальні установки й орієнтації, моральні якості, звички особи. Центральним елементом у системі морально-психологічних ознак винної особи є мотиваційна спрямованість дій шахрая, тобто встановлення мотивів вчинення злочину. В цьому плані морально-психологічна характеристика особи за змістом наближена до ознак суб'єктивної сторони складу злочину. Як зазначає В. В. Лунєєв, «мотиваційна сфера є «центром» внутрішньої структури особи, що інтегрує її активність» [135, с. 107]. Вивчення внутрішніх особливостей особи, його ціннісних орієнтацій дозволяють мати більш повне уявлення про механізм та детермінацію злочинної активності. Так, необхідно зазначити, що будь-яке шахрайство за своєю сутністю є умисним корисливим злочином ненасильницького характеру, тому всім проявам цього кримінального правопорушення притаманна корислива мотивація та мета шахрайських дій. Шахрайство вчинене в сфері іпотечного кредитування – не є виключенням. Проведене емпіричне дослідження демонструє, що мотивом вчинення іпотечного шахрайства, є корисливий мотив, в основі якого лежать у переважній більшості прагнення незаконного збагачення та/або вирішення власних поточних фінансових проблем, тобто власного збагачення (79,8%), недостатнє матеріальне забезпечення або бажання допомогти членам сім'ї та близьким родичам, тобто для власного житла (20,2%) [Додаток В].

Як правило, отримавши іпотечний кредит, такі особи якщо відразу не зникають, то намагаються зробити все для того, щоб його не повертати: переводять усі активи на інші підприємства, знаходять ознаки, за якими кредитні угоди можуть бути визнані недійсними, вишукують причини для зменшення розміру відсотків, обґрунтовують необхідність пролонгацій з метою затягування терміну повернення кредитних коштів. Сьогодні відомо багато шахрайських схем отримання і неповернення кредитних коштів, від простого зникнення позичальників до висококваліфікованого обґрунтування неможливості і законності їх неповернення. Наприклад одна із таких схем, відомих з практики безпеки банківської діяльності [83, с. 249].

Якщо брати до уваги саме ставлення осіб до вчиненого злочину, то в результаті проведеного емпіричного дослідження вдалося встановити наступні дані. Так, переважна більшість осіб (75,8%) не визнали себе винними, 11,6% – частково визнали себе винними, 12,6% – повністю визнали вину. Отримані результати підтверджують той факт, що злочинцям притаманна така особливість, як повне заперечення факту обману [Додаток Черниш]. Як, відмічає Чернишов Г. М. психологічна врівноваженість дозволяє використовувати обман не тільки при безпосередньому вчиненні злочину, але й на стадії посткримінальної поведінки [205, с. 108]. Даною обставиною можна пояснити досить високу, порівняно із іншими «економічними злочинцями», частину осіб, що не захотіли визнавати себе винними.

Дослідження особливостей осіб, які вчинили шахрайство у сфері іпотечного кредитування, показало, що більшість з них байдуже ставиться до виконання власних громадянських обов'язків: 35 % вважають свою діяльність такою, що не засуджується суспільством; 33 % вважають, що вона потребує певного рівня інтелекту; 20 % вважають, що немає сенсу вести чесну трудову діяльність, тому що вони мають здібності до протиправної діяльності; 10 % прагнули отримати миттєвий прибуток; 7 % не вбачають у своїх діяннях соціальної небезпеки, вважаючи, що вчинений ним злочин одиничний або один з небагатьох [Додаток В].

У відповідній більшості метою вчинення злочинів у сфері іпотечного кредитування є бажання отримати, «безоплатні» надходження, що зумовлено відповідним стилем життя шахраїв, який заснований на гіпертрофованих потребах. Особі такого злочинця властива усталеність корисного спрямування, тобто ступінь стійкості психологічної готовності до вчинення злочинів, що пов'язано з протиправним збагаченням. У зв'язку з цим, типологія таких осіб збігається з класичною типологією корисливого злочинця:

- випадковий – особа, яка вперше вчинила злочин унаслідок випадкового збігу обставин усупереч загальній позитивній характеристиці її попередньої поведінки;
- ситуаційний – особа, яка вперше вчинила злочин, не встоявши перед впливом несприятливих зовнішніх умов формування і життєдіяльності особи, однак загалом характеризується більше позитивно, ніж негативно. Ця особа раніше не вчиняла інших правопорушень або аморальних проступків;
- нестійкий – особа вперше вчинила злочин, але раніше вже скоювала інші правопорушення (притягалася до будь-якого виду відповідальності, крім кримінальної) або аморальні проступки, пов'язані з неприйняттям законного порядку розподілу майнових прав, послуг. Характеризується негативно. Особа не тільки використовує сприятливу обстановку для вчинення злочину, а й сама створює її;
- злісний – неодноразово вчинював злочини, у тому числі й притягувався за них до відповідальності [205 с. 41]. Сам створює сприятливі умови для вчинення злочину, незважаючи на неодноразові попередження та покарання. Для нього характерною є наявність злочинного досвіду, який включає в себе вміння та навички вчинення шахрайства у сфері кредитних операцій банків.

Водночас за характером мотивації, що стимулює виникнення корисливого спрямування або її реалізацію, можна виділити п'ять основних типів особи злочинця, які вчиняють шахрайські дії у сфері іпотечних кредитних операцій банків:

□ той, хто стверджується – здійснює протиправне збагачення будь-яким способом з метою самоствердження;

□ корисливий – як правило, ділова особа, яка намагається накопичити капітал, має постійне місце роботи або займається бізнесом на межі ризику;

□ дезадаптивний – той, хто вчиняє зазначені злочини з метою пристосуватися до середовища існування;

□ ігровий – той, хто вчиняє ці злочини з метою задоволення потреби в гострих емоційних переживаннях, пов'язаних з ризиком. У цьому випадку реалізація задуму приносить задоволення, а власне злочинна діяльність – захоплює. Гра полягає в тому, що можна завуалювати корисливий мотив та знайти спосіб уникнути відповідальності;

□ сімейний – той, хто вчиняє ці злочини за ради інтересів сім'ї.

У контексті нашого дослідження слід детальніше розглянути характеристики окремих з перелічених типів злочинців, а саме: ігровий, корисливий та сімейний. Саме під час економічних криз у сфері іпотечного кредитування здебільшого шахрайства вчиняють ті, хто робить це задля інтересів сім'ї, а також для того, щоб врятувати та збільшити прибутки власного бізнесу.

Ігровий тип злочинців – особи, для яких заволодіння значною сумою грошових коштів – гра з ризиком. Реалізація задуманого забезпечує цим особам задоволення, а власне злочинна діяльність їх приваблює. Головне в тому, що корисливий мотив у цьому випадку можна завуалювати та знайти спосіб уникнути відповідальності. Саме в цьому і полягає гра.

Дослідження свідчать про те, що до зазначеного типу належать переважно молоді чоловіки віком до 30 років. Цей тип тісно пов'язаний з тими, хто займається злочинною діяльністю для самоствердження. В окремих випадках їх складно відрізнити. До цієї групи можна віднести студентів та осіб з незакінченою середньою освітою (близько 15 %).

Що стосується осіб другої групи, то вони розширюють власний бізнес, уникають банкрутства, використовуючи при цьому будь-які засоби для

отримання банківського кредиту або ж будь-яким способом намагаються за допомогою кредитних коштів отримати початковий капітал. Здебільшого це бізнесмени – особи змішаного віку, переважно чоловіки. У цьому разі мотив формується, як правило, внаслідок екстремальної ситуації.

Вказаний вище тип шахрая характеризується особливою винахідливістю. Підставні особи, яких часто використовують для отримання кредиту, їх, як правило, не влаштовують. Це пов'язано з тим, що отримати необхідно сотні тисяч гривень, тому як заставу вони підставляють організації або майно, яке їм не належить, користуються довірою як у комерційних організаціях, так і серед працівників банку, які фактично не перевіряють достовірність документів, що підтверджують гарантії за іпотечним кредитом. Зазвичай вони юридично грамотні. Професіоналізм зазначених злочинців полягає в тому, що вони вміло маскують свій корисливий мотив, використовуючи для цього найрізноманітніші способи, наприклад, здійснюють навмисне або фіктивне банкрутство. Такі особи часто не тільки претендують на отримання в банку великих сум кредитів, але й отримують їх.

Щодо сімейного типу злочинця, то в тих економічних умовах, які складаються в державі внаслідок дії економічної кризи будь-якого періоду, він опиняється в безвихідному становищі. Зазвичай ця особа змушена порушувати закон виправдовуючись «благими» інтересами та потребами сім'ї.

Отже, мотив корисливого заволодіння кредитом або приховування заставленого майна формується, як правило, внаслідок екстремальної ситуації, що загострюється саме під час економічних криз [18].

Серед науковців існує думка, що корисливий тип злочинця, як правило, проходить декілька стадій, від стадії утилітаризму, тобто прагнення сьогочасної вигоди, до стадій: «користь – престиж» та «користь – здирництво» [144, с. 82]. Але вже наприкінці ХХ ст. висловлювалися думки про те, що механізм мотивації злочинної поведінки можна співвіднести із кризовими умовами, які суттєво викривляють підставу мотивації – людські потреби [124, с. 790]. Саме в період економічної кризи вони, на наш погляд, завищені в суспільній та в

індивідуальній свідомості. Це пов'язано з тим, що до початку кризи, як правило, відбувається період економічного зростання, тому населення звикає до задоволення потреб в дещо завищеному обсязі. Завищені потреби притаманні як забезпеченим прошаркам населення, так і малозабезпеченим. Людина завжди бажає чогось більшого та не завжди зіставляє свої бажання зі своїми можливостями.

Вказаними вище факторами пояснюється формування корисливого мотиву в осіб, які вчиняють шахрайства у сфері іпотечного кредитування. Потреби, що збільшуються, не відповідають фінансовим можливостям багатьох громадян, що в свою чергу спонукає до вчинення нових злочинів.

Проведеним дослідженням матеріалів архівних кримінальних справ, кримінальних проваджень а також вироків судової практики найчастішими мотивами вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування було виділено наступні: неможливість іншим способом отримати кошти, які необхідні для розвитку бізнесу (23%); намагання остаточно та безоплатно привласнити кредитні кошти (користь) (64 %); авантюризм (бажання невинновданого ризику) (3 %); інші мотиви (1 %); відсутність явних мотивів (9%)[Додаток Трач]

З точки зору кримінально-правової характеристики, слід відмітити, що для шахрайства, що вчиняється в сфері іпотечного кредитування характерною є тільки умисна форми вини, тобто усвідомлення особою протиправності та суспільної небезпечності своїх дій. Шахрайські дії в основному вчинялися за кваліфікаційними ознаками злочинів передбачених статтями: 190 (шахрайство), 191 (привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем) 364 (зловживання владою або службовим становищем), 364-1 (зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми) КК України у переважній більшості вивчених рішеннях суду[57; 56; 54; 55; 58; 59]. За ознаками статті 222 (шахрайство з фінансовими ресурсами) КК України – 2,9% кримінальних проваджень. Найчастіше супутніми до основних

були злочини, передбачені ст. 209 КК України (легалізація (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом) ст. 358 (підrobлення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів), ст. 366 (службове підроблення). Однак, враховуючи високу латентність корупційних та інших правопорушень у галузі, вважаємо цей перелік невичерпним. За даними нашого вибіркового дослідження, у 77,9% випадків злочинні посягання вчинено у групі. У переважній більшості групових посягань кількість учасників злочинної групи сягала 2-3 особи (75%), рідше – 4-5 осіб (25%). Формування групи відбувалось на підставі: неформальних зв'язків співучасників (лише в 22,7 % випадків учасників групи пов'язували службові відносини); формування як на добровільній основі (68,1 %), так і шляхом активного втягування в групу організатором з використанням шантажу, погроз або службової залежності (31,8 %). При цьому важливо звернути увагу на те, що у деяких матеріалах судової практики містяться записи про наявність у справі співучасників, яких слідством не вдалося встановити [Додаток Г].

Також хотілося б відмітити, що для даного виду шахрайства не є характерним рецидив, оскільки в результаті вибіркового дослідження, лише 3,5% осіб були судимі, а 96,5% осіб не мали судимості.

Шахраї усіяко приховують свої дії, зокрема маскують справжні наміри за допомогою фіктивних юридичних угод, а також злочинні наслідки під «невдачу» господарську діяльність (шляхом навмисного доведення фірм до банкрутства, їх багаторазової реорганізації), підроблюють фінансові документи, застосовують заходи щодо відмивання коштів, здобутих злочинним шляхом [155, с. 6].

Таким чином, найбільш латентними (прихованими) є зловживання з кредитними ресурсами банку з боку працівників кредитних підрозділів. Це підтверджує вказані вище приклади вчинення шахрайств у групі та ОЗУ у сфері іпотечних кредитних операцій банків. Залежно від наявності злочинних домовленостей, змова представників банку та позичальника полягає в тому, що

відповідальні працівники банку (службові особи кредитних підрозділів) учиняють низку незаконних дій, зокрема:

- сприяють у наданні кредиту чи пільгових умов кредитування шляхом порушення встановлених процедур чи неврахування вимог до позичальників (незважаючи на наявність у матеріалах кредитної справи даних про заборгованість позичальника чи негативні показники його фінансово-господарської діяльності);
- відкладають терміни повернення кредиту шляхом безпідставної пролонгації терміну дії кредитного договору;
- сприяють неправильному оцінюванню заставного майна, що запропоновано як забезпечення кредиту; використовують засоби підроблення документів або незаконний доступ до комп'ютерних мереж й електронних банків даних [210].

Наведеними вище прикладами ми бачимо, що шахрайства у сфері іпотечного кредитування вчиняють як особи, які не є співробітниками банківських установ, так і працівники кредитних організацій за співучасті з особами, які не є банківськими службовцями.

У першому випадку злочин вчиняється шахрайським шляхом (з підробленням, збутом документів, печаток, бланків тощо), у другому – можуть бути вчинені зазначені вище злочини, а також привласнення грошових коштів шляхом привласнення майна, ввіреного особі.

Незважаючи на те, що серед осіб, які вчинили злочини у зазначеній сфері, працівники банківських установ становлять меншу питому вагу, водночас їх дії є більш небезпечними, оскільки банк, насамперед, очікує вчинення протиправних дій від клієнтів, а не своїх співробітників.

В проаналізованій судовій практиці більшість обвинувальних вироків суду призначали основне покарання у вигляді позбавлення волі, додаткове – позбавлення права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю або конфіскацію майна. Щодо обставин, які обтяжують покарання, то відмічалось,

що злочин вчинено групою осіб за попередньою змовою; тяжкі наслідки, завдані злочином; вчинення злочину особою повторно та рецидив злочинів.

Отже, підводячи риску, зазначеного вище слід відмітити, що 322 особи притягувалися до відповідальності за шахрайство вчинене у сфері іпотечного кредитування. У переважній більшості вказані злочини вчиняють чоловіки (87,2 %) віком від 30 до 45 років (72,5 %) які мають вищу освіту (73,1%) та перебували у шлюбі, 83,2%. Більшість з них є громадянами України (83,1 %), та 16,9% громадяни інших держав. За професійною належністю займали керівні посади (67,5%), зокрема 14,7% – становили представники банківських та кредитних установ, та 6,1 % - приватні підприємці.

Вчинення матеріалів справ щодо вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування у складі організованих злочинних угруповань, зокрема за участю працівників банків (77,9%), які характеризувались такими ознаками як: стійкість; ієрархічність; участь декількох осіб (п'ять і більше); зорганізованість за попередньою змовою; мета безпосереднього вчинення тяжких або особливо тяжких злочинів учасниками цієї організації, або керівництва чи координації злочинної діяльності інших осіб, або забезпечення функціонування як самої злочинної організації, так і інших злочинних груп.

Серед найчастіших мотивів вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування було виділено наступні: неможливість іншим способом отримати кошти, які необхідні для розвитку бізнесу (23%); намагання остаточно та безоплатно привласнити кредитні кошти (користь) (64 %); авантюризм (бажання невинновданого ризику) (3 %); інші мотиви (1 %); відсутність явних мотивів (9%).

За типами шахраїв у сфері іпотечного кредитування: той, хто стверджується – здійснює протиправне збагачення будь-яким способом з метою самоствердження; корисливий – як правило, ділова особа, яка намагається накопичити капітал, має постійне місце роботи або займається бізнесом на межі ризику; дезадаптивний – той, хто вчиняє зазначені злочини з метою пристосуватися до середовища існування; ігровий – той, хто вчиняє ці злочини

з метою задоволення потреби в гострих емоційних переживаннях, пов'язаних з ризиком. У цьому випадку реалізація задуму приносить задоволення, а власне злочинна діяльність – захоплює. Гра полягає в тому, що можна завуалювати корисливий мотив та знайти спосіб уникнути відповідальності ;сімейний – той, хто вчиняє ці злочини за ради інтересів сім'ї.

Висновки до розділу 2

Проведеним дослідженням аналізу стану і динаміки вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, можна стверджувати, що незважаючи на посткризові тенденції в економіці, вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування відбувається регулярно, хоч не в тому обсязі, який був до революційних подій 2013-2014 рр. Дослідивши та проаналізувавши динаміку вітчизняного іпотечного ринку, можна окреслити специфічні риси його функціонування, зокрема: значний рівень географічної концентрації, високий ступінь кореляції, нестабільний рівень валютизації. Соціальні наслідки шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування, впливають не тільки на фінансовий стан фінустанов, а й торкаються інтересів сумлінних учасників вказаних правовідносин.

За результатами дослідження з'ясовано, що шахрайські дії, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування залежить від специфіки учасників ринку іпотечних відносин. Відповідно до результатів вивчення матеріалів справ, більше половини аналізованих злочинів учиняється іпотечними брокерами 62,07% з метою отримання прибутку, дещо вищий показник має шахрайство, що вчиняється позичальником, воно становить 87,06%. До аналізованої групи злочинів часто причетні й інші учасники, такі як: іпотечний оцінювач – 23,04 %, інвестор – 14,42%, нотаріус – 2,66% та ін.

Слід відмітити, що динаміка вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування в складі групи осіб з 2014 року мала тенденцію до зниження. Про це говорять наступні цифри: у 2014 р. в порівнянні з 2013 р. динаміка

шахрайської злочинності становила (+15%), у 2015 р. в порівнянні з 2014 р. – (-31%), у 2016 р. в порівнянні з 2015 р. – (-41%), а у 2016 р. в порівнянні з 2016 р. ми бачимо тенденцію до зниження, а саме – (-59%).

Однією зі складових соціально-економічних факторів можна назвати фактори політичного характеру, до яких відносяться: відсутність ефективних політичних гарантій стабільності кредитної політики держави; тривала орієнтація української держави на зовнішні запозичення; неможливість відповідати за власними зобов'язаннями перед внутрішніми та зовнішніми кредиторами, яку періодично демонструє держава; високий рівень корупції в органах державної влади та місцевого самоврядування, які формують та реалізують кредитну політику, а також в органах управління банківськими установами.

Про суспільну небезпеку шахрайства у сфері іпотечного кредитування свідчить не лише зростання абсолютного показника злочинності, а й високий рівень латентності таких діянь. Опитані респонденти відмітили, що на високий рівень латентності вчинення шахрайств впливає:

- новизна і досить високий інтелектуальний рівень шахрайських дій, що зумовлює складність процедури розслідування та доведення факту шахрайства(34 %);

- низький рівень активності і, як наслідок, ефективності роботи правоохоронних органів у сфері виявлення та розслідування злочинних посягань цього виду(48 %);

- злочинна змова (здебільшого – зі співробітниками фінустанов, компанії) злочинців, що перешкоджає встановленню справжнього стану речей(51 %);

- прагнення власне самих фінустанов, що виявили факти вчинення шахрайства, урегулювати питання в досудовому порядку, не вдаючись до допомоги правоохоронних органів(33 %).

На думку опитаних респондентів негативними моментами, з якими стикаються правоохоронні органи Нацполіції при протидії вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування є:

– дефіцит кадрового забезпечення в органах та підрозділах, які здійснюють боротьбу зі економічними злочинами, в тому числі і у сфері іпотечного кредитування(37 %);

– відсутність можливості безперешкодного доступу правоохоронних органів до відомостей, які становлять комерційну та банківську таємницю, до інформації щодо учасників ринку цінних паперів та осіб, які отримують великі кредити під заставу(67 %);

– дефіцит високоефективних технологій розслідування нових видів злочинів в сфері банківського кредитування(62 %);

– розслідування зазначеної категорії злочинів звичайними методами, як правило, не забезпечує виявлення та закріплення необхідних доказів вини особи, яка вчинила цей злочин(37 %);

– відсутність належної роботи зі співробітниками банку, які звільняються, адже вони можуть взяти із собою бланки документів, дублікати печаток, комп'ютерну інформацію, яка становить банківську таємницю, що в свою чергу створює реальну можливість з корисливою метою оформити підроблені документи на отримання іпотечного кредиту(25 %).

У переважній більшості вказані злочини вчиняються чоловіками (87,2 %) віком від 30 до 45 років (72,5 %) які мали вищу освіту (73,1%) та перебували у шлюбі, 83,2%. Більшість з них є громадянами України (83,1 %), та 16,9% громадяни інших держав. За професійною належністю займали керівні посади (67,5%), зокрема 14,7% – становили представники банківських та кредитних установ, та 6,1 % - приватні підприємці. З'ясовано, що для даного виду шахрайства не є характерним рецидив, оскільки в результаті вибіркового дослідження, лише 3,5% осіб були судимі, а 96,5% осіб не мали судимості.

РОЗДІЛ 3. КРИМІНОЛОГІЧНІ ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ ШАХРАЙСТВУ У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.

3.1. Загально-соціальні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

У цьому підрозділі формулюються принципи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування шляхом таких змін українського законодавства, які б забезпечували прозорість та законність на ринку надання іпотечних послуг, сприяли ефективному його використанню, забезпечували додержання прав як великих, так і дрібних інвесторів, захищаючи їх від шахрайських посягань та елементарної обмани.

Відповідно до Конституції України перед державою стоїть завдання по забезпеченні громадської безпеки суспільства, належного правопорядку, гарантованого захисту правовими засобами конституційних прав та інтересів громадян, державних організацій та установ, громадських формувань, усіх приватних структур [103, ст. 1]. Серйозну загрозу на шляху розвитку держави створює злочинність, як негативне явище, яке складається із сукупності передбачених кримінальними законами вчинків, вчинених на тій чи іншій території протягом певного часу [132, с. 8]. Проблема протидії злочинності посідає особливе місце у становленні правової держави, створення якої неможливе без забезпечення активної наступальної протидії злочинності та досягнення уповільнення темпів її зростання на основі чітко визначених пріоритетів, поступового нарощування зусиль держави і громадськості, вдосконалення законодавства, організації засобів і методів запобігання і розкриття злочинів [127, с. 149]. А тому, одним із найважливіших її обов'язків є захист особи від протиправних посягань. У той же час вирішення пов'язаних із цим завдань не зводиться виключно до дій, спрямованих на знешкодження злочинців і зниження рівня злочинності. Реалізація вказаного не можливе без цілеспрямованої роботи із метою впливу на різні об'єктивні й суб'єктивні обставини, які так чи інакше зумовлюють вчинення злочинів, тобто кропіткої

діяльності держави щодо упередження порушень й обмежень прав і свобод людини, розробки системи випереджаючої протидії та забезпечення безпеки.

Питанням протидії злочинності, у тому числі й запобігання злочинам у системі протидії злочинності, присвячені роботи Г.А. Аванесова, А.І. Алексєєва, Ю.М. Антоняна, О.М. Бандурки, С.С. Галахова, В.В. Голіни, В.О. Глушкова, Л.М. Давиденка, І.М. Даньшина, О.М. Джужи, Е.А. Дідоренка, А.І. Долгової, А.Е. Жалінського, А.П. Закалюка, О.Г. Кальмана, І.І. Карпеця, Я.Ю. Кондратьєва, Н.Ф. Кузнєцової, О.М. Литвака, О.М. Литвинова, А.Г. Лекаря, В.В. Лунєєва, С.Г. Міщенко, П.П. Михайленка, В.С. Овчинського, С.С. Овчинського, О.М. Яковлєва та ін. Однак, разом з тим, комплексний аналіз попередження шахрайства в сфері іпотечного кредитування у вітчизняній кримінологічній літературі не проводився.

У кримінологічній науці приділена значна увага такому важливому питанню, як попередження злочинності. Однак, не зважаючи на проведене дослідження з цього питання, існує низка проблем, пов'язаних передусім із відсутністю однозначності щодо термінологічного визначення такої діяльності.

Слід відмітити думку О. М. Ігнатова, який відмічає, що термінологічна багатоманітність, яка склалась навколо діяльності з впливу на злочинність, ускладнює правильне розуміння цього явища, поглиблює понятійну плутанину, а у зв'язку з цим, розробку ефективних запобіжних заходів. У зарубіжній та вітчизняній законодавчій практиці, науках кримінально-правового циклу використовуються такі терміни: «попередження злочинності», «профілактика злочинності», «соціальна профілактика», «боротьба зі злочинністю», «війна зі злочинністю», «протидія злочинності», «протистояння злочинності», «контроль злочинності», «регулювання злочинності», «управління злочинністю», «запобігання злочинності», «превенція злочинності», «припинення злочинів» тощо [89, с. 92].

Варто відмітити, що відсутність єдності в понятійному розумінні змісту та співвідношення кримінологічного попередження спричиняє ряд дискусійних

питань з цього приводу. Наведемо деякі міркування з цього приводу провідних вчених-кримінологів.

Так, наприклад, А. І. Долгова відмічає, що «потрібно проводити саме «боротьбу зі злочинністю». Під боротьбою зі злочинністю вона пропонує розуміти складну системну діяльність, що являє собою єдність трьох підсистем: загальної організації боротьби; попередження злочинності та правоохоронної діяльності [115, с. 380-390].

Іншої думки притримується О. Г. Кальман, який вважає, що найбільш вживаним у кримінологічній літературі є термін «попередження», який охоплює собою й усі інші напрямки протидії економічній злочинності [93, с. 66].

Ю. М. Антонян в свою чергу «попередження» та «боротьбу зі злочинністю» називає синонімічними поняттями. Основними видами (рівнями) попереджувальної діяльності вчений вважає профілактику злочинності, запобігання і припинення злочинів, а також виправлення злочинців [8, с. 141-143].

На думку О. М. Бандурки та Л. М. Давиденко, основними та нерозривними складовими поняття «протидія злочинності» є: 1) кримінально-правовий аспект боротьби зі злочинністю; 2) кримінологічний аспект попередження злочинів на підставі усунення, ослаблення та нейтралізації криміногенних факторів [13, с. 89].

В. В. Голіна використовує категорію «запобігання злочинності» та визначає її як соціальну політику держави, спрямовану на подолання криміногенно-небезпечних протиріч у суспільних відносинах з метою їх позитивного вирішення та поступового витіснення (так зване загальносоціальне запобігання), а також спеціальну випереджальну практику протидії формуванню та реалізації на різних стадіях злочинних проявів (спеціально-кримінологічне запобігання) [35, с. 16].

Вказані вище позиції вчених не є вичерпним переліком думок з цього приводу, а є відображенням складності та багатоманітності діяльності з впливу

на злочинність.

На нашу думку, узагальнюючим, родовим поняттям є попередження злочинності, яке можна визначити, як систему (комплекс) заходів, що вживаються державними органами, їх посадовими та службовими особами, інститутами громадянського суспільства й іншими суб'єктами, спрямованих на виявлення, усунення, нейтралізацію й обмеження детермінантів злочинності. Тому в межах власного дослідження в якості основного поняття вважаємо обґрунтованим використання терміну «попередження злочинності».

Попередження злочинності - це складне комплексне поняття, в якому відображається теорія та практика специфічної людської діяльності, що ставить за мету недопущення скоєння злочинів як шляхом усунення їх причин та умов, так і шляхом переривання злочинної діяльності на різних стадіях її розвитку [182, с. 95].

Необхідно відмітити, що в сучасних реаліях відсутня сама концепція попередження злочинності, яка характеризується повною відмовою від розробок стратегій, спрямованих на ліквідацію злочинності як негативного соціального явища.

Про перспективність заходів непрямого впливу на злочинність наголошують багато дослідників. Складна соціально-економічна ситуація, яка характеризується затяжною економічною кризою, політичною нестабільністю, збройним конфліктом, що триває уже декілька років на сході України сприяє поширенню злочинності та криміналізації окремих галузей економіки.

Як слушно підмітила Т. В. Мельничук, «у системі «злочинність - боротьба з нею» злочинність первинна. Боротьба є всього на всього відповіддю суспільства і держави на виклик злочинності, відповіддю не завжди своєчасною, адекватною, цілеспрямованою та ефективною» [141, с. 114].

Слід відмітити думку В.Я. Тація, який розглядає попередження злочинності, як обов'язкового елементу соціальної політики держави» [186, с. 14].

Використання превентивних заходів соціально-економічного характеру переносить акцент із заходів кримінальної репресії на соціальну профілактику, що позитивно впливає на економічну ситуацію в країні. Необхідною умовою соціально-економічного попередження шахрайства у сфері іпотечного кредитування є створення сприятливих умов ведення бізнесу та залучення інвестицій, заохочення підприємницької активності, що зробило би звернення до злочинної діяльності нерентабельним порівняно із легальною господарською діяльністю.

Слід погодитись із думкою В. М. Дрьоміна про те, що розробка механізму витіснення кримінальних практик за допомогою стимулювання соціально-позитивної діяльності у межах тих або інших інститутів є найбільш перспективним напрямом інституціональної профілактики злочинності [51, с. 51].

Можливість вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування зростає, коли поєднуються тиск зовнішніх факторів, можливість вчинити злочин та наявність самовиправдання [3, с. 358]. Враховуючи це, вплив на криміналізацію кредитних іпотечних відносин повинен мати системний характер. Попередження шахрайства в цій сфері представляє багаторівневу систему заходів, спрямованих на:

- 1) виявлення, мінімізацію, усунення криміногенних факторів;
- 2) виявлення та нейтралізацію криміногенних ситуацій;
- 3) зменшення латентності проявів шахрайства та забезпечення принципу невідворотності відповідальності.

Досягнення мети попередження шахрайств у сфері іпотечного кредитування конкретизується у вирішенні ряду завдань, а саме:

- усунення та нейтралізація детермінант фінансового шахрайства;
- зменшення рівня латентності проявів шахрайської діяльності;
- підвищення ефективності, покращення координації діяльності правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів, аудиторів у попередженні вчинення шахрайств;

- захист інтересів потерпілих інвесторів та забезпечення відшкодування збитків, завданих шахрайською злочинною діяльністю.

Як вказує Б. М. Головкін, об'єкт запобіжного впливу поділяється на макросередовищний, мікросередовищний та індивідуальний [38, с. 296] і включає детермінанти злочинної діяльності, криміногенне середовище формування особистості, криміногенні ситуації на вказаних рівнях.

Таким чином, загально-соціальні заходи попередження шахрайств сфері іпотечного кредитування є основним та першочерговим етапом детінізації іпотечних кредитних відносин. Така позиція логічно кореспондується із концепцією розгляду шахрайства, як злочинної діяльності, тобто як системи усвідомлених, мотивованих, об'єднаних спільним мотивом дій, як легальних, так і нелегальних, задля задоволення певних потреб, досягнення поставленої мети, що була обґрунтована у попередніх розділах цієї роботи.

Поява нових способів шахрайського обману, збільшення масштабів шахрайства, його організованість та професіоналізація обумовлюють необхідність підвищення ефективності попереджувальних заходів. Класичною у кримінологічній теорії є система попередження злочинності, що включає в себе три основних рівні: загально-соціальне попередження, спеціально-кримінологічна протидія та заходи індивідуального попередження. Такий методологічний підхід відображений у багатьох сучасних джерелах з кримінології.

Слушно відмічає О. Г. Карпович, який вказує, що у попередженні фінансового шахрайства пріоритетне місце слід відводити заходам загально-соціальної профілактики. У своїй роботі автор зазначає, що «соціальна профілактика правопорушень дає можливість вирішувати завдання боротьби з шахрайством найбільш гуманними способами, з найменшими витратами для суспільства, зокрема без включення в повну силу складного механізму кримінальної юстиції і без використання такої форми державного примусу, як кримінальне покарання».

До заходів загально-соціального попередження злочинності в кредитно-фінансовій сфері О. Г. Карпович відносить наступні:

1. створення і підтримка у суспільстві атмосфери розумної довіри населення і підприємств до фінансово-кредитної системи шляхом висвітлення всіх сторін її діяльності;
2. створення та вдосконалення системи державних гарантій кредиторів та інвесторів;
3. встановлення державою жорсткої процедури обслуговування бюджетних коштів недержавними суб'єктами фінансово-кредитної системи;
4. стимулювання державою розвитку процесів саморегуляції ділових відносин суб'єктів фінансово-кредитної системи, що перешкоджають здійсненню протиправних посягань;
5. створення надійного механізму формування державного апарату, що перешкоджає проникненню в нього корумпованих представників, які відстоюють економічні та політичні інтереси окремих фінансово-промислових груп;
6. залучення суб'єктів фінансово-кредитної сфери та їх громадських об'єднань до процесу підготовки і прийняття нормативних актів;
7. створення законодавчої бази функціонування системи недержавної безпеки та управління ризиками та її взаємодії із зацікавленими державними органами, включаючи правоохоронні;
8. створення організаційно-правових основ взаємодії державних, у тому числі правоохоронних органів з суб'єктами фінансово-кредитної системи, включаючи їх служби безпеки [97, с. 45].

Д. О. Теплова у своїй дисертаційній роботі на тему: «Кримінологічна характеристика та попередження організованого шахрайства» до загально-соціальних заходів попередження відносить, в яких обов'язковою передумовою є мета ліквідації причин шахрайства, відносить наступні заходи:

- 1) економічні перетворення (боротьба з безробіттям; підтримка господарської та промислових галузей; збалансована політика у сфері

оподаткування; підтримка малого та середнього бізнесу; скорочення соціальної і майнової нерівності та ін.);

2) політичні заходи (розробка загальної політичної стратегії; політична воля до протидії злочинності в цілому та окремих її проявів);

3) соціальне забезпечення громадян (підвищення розмірів соціальних виплат безробітним; допомога малозабезпеченим верствам населення, особливо сім'ям з дітьми; проведення політики, спрямованої на підтримку молоді; обов'язкове працевлаштування молоді після закінчення вищих і середніх спеціальних освітніх установ та ін.);

4) підтримка освіти та культури (підвищення рівня освіти, побутової та правової культури; правове виховання населення) [188, с. 160-161].

У концепції інвестиційної реформи ще у 2011 р. серед ключових проблем розвитку інвестиційної активності в Україні виділялись: бюрократія та корупція, що стимулюють жорстку зарегульованість економіки і політику ізоляції від міжнародних правил, стандартів і капіталу; відсутність інвестиційних пропозицій, що відповідають міжнародним стандартам; відсутність гарантій прав власності та інші [90]. В ситуації, що склалась, беручи до уваги європейський вектор розвитку країни, орієнтування на світові ринки та стандарти, зазначені вище проблеми залишаються як ніколи актуальними.

Також слід відмітити, що в Нацбанку на 2017 рік визначено ключове завдання для органів державної влади - посилити захист прав кредиторів, що необхідно для відновлення кредитування. Пропонується, що Верховна Рада допоможе банкам зменшити ризики та почати кредитувати, якомога швидше ухваливши законопроекти про кредитний реєстр, про реструктуризацію валютних іпотечних кредитів та закон, що захищає права кредиторів[149].

На наше глибоке переконання в основі загально-соціальних заходів попередження шахрайств у сфері іпотечного кредитування повинна бути проведена реформа банківської та будівельної галузі, яка має сприяти детінізації інвестиційно- іпотечних кредитних відносин, а також зниження проявів корупції у вказаній сфері.

Проведене нами анкетування показало, що пріоритетними соціально-економічними заходами попередження шахрайств у сфері іпотечного кредитування працівники правоохоронних органів та представники громадськості вважають наступні: 1) посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням іпотечних коштів на будівництво (експерти – 47,5%; громадськість – 58,3%); 2) посилення заходів протидії корупції (експерти - 39,1%; громадськість - 49,2%); 3) удосконалення іпотечного-кредитного законодавства (експерти - 41,3%; громадськість - 26,2%). Необхідність ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній підтримало 26,2% опитаних громадян[Додаток].

Основні заходи загально-соціального характеру попередження вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування повинні проводитись в комплексі у таких напрямках:

1. економічного спрямування;
2. політичного спрямування;
3. культурологічного та ідеологічного характеру;
4. науково-практичне забезпечення попередження фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері.

Заходи економічного спрямування є основою, що впливає на зменшення ризиків вчинення шахрайств, адже доступність та прозорість надання послуг на ринку іпотечного кредитування усуває необхідність вчинення шахрайства як такого. Належний соціальний захист та відповідне фінансове забезпечення кожного громадянина країни створюють передумови для зниження рівня ризику вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування.

Як з цього приводу слушно відмічає О. Г. Кальман, економічні заходи попередження економічної злочинності мають бути спрямовані на:

- подолання внутрішніх та зовнішніх загроз економічній безпеці, як сукупності чинників, що створюють небезпеку життєво важливим інтересам людини, суспільства і держави;
- визначення груп показників (індикаторів), за якими має здійснюватись

моніторинг загроз стану національної економіки та параметрів її стану, які відповідають вимогам економічної безпеки;

- створення економічних механізмів забезпечення попереджувальної діяльності та захисту економіки усіма інституціями державної влади із застосуванням правових, економічних та адміністративних заходів [95, с. 258].

Сьогодні, як ніколи актуальною є необхідність проведення реформування в банківському секторі. Трансформація суспільних відносин на ринку надання іпотечних послуг повинна торкатися не лише питання надання кредитних коштів, але й порядку контролю за їх цільовим використанням. Реформування повинно проводитись не лише з метою захисту банківських та інших фінустанов, але й простих громадян. Відмітимо, що реформа повинна орієнтуватись на соціально-незахищені верстви населення, на тих громадян, які в першу чергу потребують забезпечення та покращення житлових умов. Повинні бути враховані ті недоліки, котрі об'єктивно сприяють тінізації та гальмують розвиток галузі, та щонайменше: 1) подолати недоліки ціноутворення, що призводять до високих цін на житло (високий індекс цін з урахування середньої заробітної плати); 2) забезпечити більш прозорий та безпечний механізм фінансування будівництва за рахунок залучення іпотечних коштів; 3) досягти покращення фінансової дисципліни та контролю за такою діяльністю шляхом удосконалення правових механізмів регулювання. Необхідно забезпечити реальну конкуренцію на ринку, підвищити ефективність діяльності наглядових органів за дотриманням правил ведення будівельної діяльності, зменшити корупційні ризики за отримання дозвільних документів тощо.

Як ми зазначали вище ключовим моментом економічного розвитку держави повинна бути направленість на забезпечення соціально незахищених верств населення. Зрозуміло, що від показників зайнятості населення та його безробіття залежить рівень злочинності в державі. Саме тому у високо розвинутих країнах економічна політика спрямована на підняття рівня життя населення, що в свою чергу тягне за собою зниження рівня злочинності.

Натомість в Україні спостерігається діаметрально протилежна ситуація, при якій саме серед офіційно працевлаштованих осіб, що мають достатній освітній та кваліфікаційний рівні, значна частка отримує незначний, мізерний заробіток. Об'єктивна соціальна та майнова нерівність формують правовий нігілізм та аномійний стан суспільства [205, с. 146]. Це сприяє відтоку спеціалістів із легального бізнесу до тіньової економіки. Таким чином, активного розвитку набувають не тільки примітивні загальнокримінальні види розкрадання майна, але й інтелектуальні форми корисливих злочинів.

Загально-соціальні заходи з боку держави повинні бути спрямовані на забезпечення нерентабельності та «непрестижності» злочинної, шахрайської поведінки. Поряд із соціальним захистом найбільш вразливих верств населення зусилля мають бути спрямовані на становлення справжнього середнього класу в країні, на підтримку та заохочення інтелектуальної еліти, оптимізацію та стимулювання законної підприємницької діяльності тощо.

Наступним передумовами загально-соціального забезпечення є політична воля на детінізацію економічних процесів, що відбуваються в державі та зменшення рівня злочинності. Владою країни повинна бути сформована загальна політична стратегія, що включатиме в себе систему як законодавчих, так і управлінських рішень, спрямованих на забезпечення розвитку легального сектору, як кредитної, так і будівельної галузі, на усунення факторів, які гальмують розвиток іпотечного кредитування та будівництва нерухомості, а також на мінімізацію правопорушень у цій сфері тощо. Вдала політична стратегія при наявності відповідних результатів матиме підтримку серед населення, тим самим залучаючи громадянське суспільство у вирішення конкретних проблем.

Рішучою має стати боротьба з корупцією, в тому числі у будівельній сфері. Слід констатувати, що питання протидії корупції набуває найбільшого розголосу в періоди політичної активності та виборів керівництва країни, однак після їх проведення вирішення вказаних питань відходить на другий, а то й третій план. За роки незалежності нормативна основа протидії корупції

змінювалась вже не один раз.

Як зазначає П. П. Андрушко, підстав стверджувати, що реформування антикорупційного законодавства України, яке здійснювалось протягом 2006-2011 років, досягло своєї мети і є завершеним, - немає [7, с. 319].

З 2014 року розпочався новий етап реформування законодавства та практики протидії корупції. Як зазначено у загальних положеннях засад державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційній стратегії) на 2014-2017 роки, затвердженої Законом України від 14 жовтня 2014 року №1699-VII, розв'язання проблеми корупції є одним із пріоритетів для українського суспільства на сьогоднішньому етапі розвитку держави [166]. В цьому ж документі відмічається, що умови ведення бізнесу створюють підґрунтя для існування корупційної практики. Насамперед це недосконале та нестабільне законодавство, ухвалене, зокрема, внаслідок незаконного лобіювання певних бізнес-інтересів, ускладнені процедури регулювання підприємницької діяльності, корумповані контролюючі органи та судова система.

Широке розповсюдженні корупційних проявів фактично в усіх сферах суспільних відносин підбиває проведення реформ та довіру населення до дій органів влади, правоохоронних структур та суду. Корупція, що перейшла на рівень соціальної психології [110, с. 145], поширює правовий нігілізм у країні, у результаті якого в свідомості значної частки населення формується або нейтральне ставлення до злочинної поведінки, або навіть раціональний вибір протиправної поведінки, як єдиного варіанту задоволення матеріальних потреб чи досягнення потрібного результату.

Варто відмітити, що Україна залишається однією з найбільш корумпованих країн у світі. Таке доволі різке формулювання підтверджується дослідженнями світових й вітчизняних організацій. У світовому Індексі сприйняття корупції (CPI) за 2016 рік Україна отримала 29 балів зі 100

можливих². Це на 2 бали більше, ніж минулого року. За результатами Індексу сприйняття корупції (CorruptionPerceptionsIndex) 2016 від Transparency International Україна посіла 131 місце зі 176 країн. Цю сходинку разом з нами розділили Казахстан, Росія, Непал та Іран. Слід відмітити, що дещо кращою стала ситуація у порівнянні із 2012 та 2013 роках, коли держава займала 144 місце із 176.

Найбільше балів Україні принесло дослідження World Justice Project Rule of Law Index, що враховується в побудові CPI. Показник нашої держави в ньому виріс на +10 балів порівняно з минулими роками. Це пов'язано зі зменшенням використання службового становища в органах виконавчої влади (показник покращився на 14%), у поліції та збройних силах (показник покращився на 6%), але в судовій гілці влади ситуація залишилася такою ж, що і у 2012-2013 рр. Про цю саму проблему свідчить і дослідження World Competitiveness Yearbook, яке принесло цього року Україні +3 бали.

Велику роль громадянського суспільства у втіленні демократичних перетворень відзначає дослідження Freedom House Nations in Transit, цього року воно принесло Україні +4 бали. Підзвітність державних закупівель завдяки системі ProZorro, державне фінансування партій, перші розслідування НАБУ, участь громадськості в антикорупційних реформах – саме ці зміни експерти назвали найголовнішими. Найбільшими викликами дослідження визнало слабкість інституцій, які мають забезпечувати верховенство права, надмірну зарегульованість економіки та зосередження влади в руках олігархічних кланів.

Негативними оцінками Україну нагородили дослідження World Economic Forum Executive Opinion Survey (-1 бал) та Economist Intelligence Unit Country Risk Ratings (-2 бали). Бізнес побачив значну корупцію при розподілі державних коштів, а судову систему визнав нездатною зашкодити цьому. Дійсно, унаслідок роботи систем ProZorro та Dozorro випадки порушень у закупівлях стали більш очевидними для бізнесу та громадськості порівняно з

² Примітка «Індекс сприйняття корупції» базується на незалежних опитуваннях, у яких беруть участь міжнародні фінансові та правозахисні експерти, у тому числі Світового банку, Freedom House, World Economic Forum тощо. Індекс є оцінкою від 0 (дуже високий рівень корупції) до 100 (український низький рівень корупції)

паперовими тендерами. Активне викриття таких тендерів за допомогою Doorro може значно зменшити корупцію при закупівлях. Для того ж, щоб вирішити проблему безкарності в судах, необхідно зробити набагато більше [91].

Слід відмітити, що саме високий рівень корумпованості державних органів підриває інвестиційний клімат України та визнається світовими фінансовими установами головною перешкодою на шляху економічного розвитку держави, в тому числі іпотечного кредитування.

Для зменшення рівня корумпованості країни Transparency International Україна пропонує здійснити наступні п'ять кроків, а саме:

1. Створити ефективну та дієву систему антикорупційного правосуддя із залученням іноземних спеціалістів як активних учасників процесу відбору суддів для цих судів. Це разом з ефективною роботою НАБУ та САП дозволить активізувати боротьбу з корупцією, зокрема гарантуватиме ефективність перевірки електронних декларацій.

2. Максимально активізувати всі можливості для ефективного розслідування та доведення до суду справ фігурантів «санкційного списку Януковича». Важливо не лише добитися засудження, нехай і заочного, але й повернення викрадених коштів, як виведених за кордон, так і залишених в Україні. Це ж стосується і фактів корупції у чинній владі.

3. Активно залучати бізнес, як український так і міжнародний, до встановлення нових прозорих правил взаємовідносин у трикутнику «суспільство – влада – бізнес». Методами дерегуляції, прогнозованості податкового законодавства, становлення реального верховенства права забезпечити стабільні умови для ведення бізнесу, змінити його ставлення до України.

4. Провести аудит та знизити ступінь секретності в секторі безпеки та оборони за напрямками: статті державного бюджету, річні плани державних закупівель, інформація про проведення закупівель та укладені контракти.

5. Налагодити системну комунікацію щодо антикорупційної реформи з суспільством та міжнародними партнерами на базі реальних фактів та

досягнень, а не обіцянок. Чітко дотримуватися взятих на себе міжнародних зобов'язань [91].

Відповідно до проведеного дослідження Київським міжнародним інститутом соціології (КМІС) за підсумками соціологічного опитування мешканців всіх областей держави, за винятком Криму та окупованих районів Донбасу. За це висловилися 94,4 відсотки опитаних. На їхню думку, найбільше корумповані в державі всі рівні влади. Це підтвердили 93,8 відсотків респондентів. Згідно з опитуванням, дві третини українців так, чи інакше стикалися з проявами корупції впродовж 2015 року. А кожен п'ятий з них ставав свідком або учасником корупційних діянь щомісяця. 85,5 відсотків дорослого населення оцінює загальний рівень корумпованості суспільства вище середнього. І лише 1,8 відсотка опитаних назвали корупцію не дуже поширеною. 34 відсотка громадян вважає теперішній рівень корупції навіть вищим, ніж 2013 року, тобто до Революції гідності.

Слід погодитись із думкою В. М. Дрьоміна про фактичне існування корупційної практики, що проявляє себе як один з різновидів соціальної практики [50, с. 427]. Враховуючи це, боротьба з корупцією повинна мати системний характер, об'єднати зусилля всіх гілок влади, правоохоронних органів та інститутів громадянського суспільства.

Водночас слід зазначити, що все ж таки певні кроки у цьому напрямку, безумовно, робляться. Так, за останній час було суттєво змінено антикорупційне законодавство, затверджена нова антикорупційна стратегія, з'явилися нові суб'єкти запобігання корупційним правопорушенням. Створення нових антикорупційних органів: Національного антикорупційного бюро Спеціалізованої антикорупційної прокуратури України було необхідною умовою на шляху протидії корупції. Так, відповідно до Закону України «Про Національне антикорупційне бюро України» № 1698-18, (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 47, ст.2051), Національне антикорупційне бюро України (далі - Національне бюро) є державним правоохоронним органом, на який покладається попередження, виявлення, припинення, розслідування та

розкриття корупційних правопорушень, віднесених до його підслідності, а також запобігання вчиненню нових. А його основним завданням є протидія кримінальним корупційним правопорушенням, які вчинені вищими посадовими особами, уповноваженими на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, та становлять загрозу національній безпеці. Також На виконання вимог Закону України «Про прокуратуру» наказом Генерального прокурора України Віктора Шокіна від 22 вересня 2015 року у структурі Генеральної прокуратури України утворено Спеціалізовану антикорупційну прокуратуру[29]. Згідно із Законом на Спеціалізовану антикорупційну прокуратуру покладаються наступні функції: нагляд за додержанням законів під час проведення досудового розслідування, яке здійснюється Національним антикорупційним бюро України; підтримання державного обвинувачення у відповідних провадженнях та представництво інтересів громадянина або держави в суді у випадках, передбачених цим Законом і пов'язаних із корупційними або пов'язаними з корупцією правопорушеннями.

За звітний період з лютого 2016 по лютий 2017 рр. у НАБУ знаходилося 264 активні кримінальні провадження³, детективами було повідомлено про підозру – 245 особам, складено обвинувальних актів стосовно осіб – 103 та 74 провадження було направлено до суду і лише 14 обвинувальних вироків було винесено судами[148]. Наведені вище цифри свідчать про складну ситуацію питанні боротьби з корупцією, адже з складених 103 обвинувальних актів стосовно підозрюваних осіб, судами винесено лише 14 судових вироків, а це в 7,3 разів менше, ніж їм скеровується. Вказана ситуація продукує необхідність проведення реформи у судовій системі, яка на сьогодні являє ключову корупційну складову на шляху боротьби з корупцією.

Ще одним ключовим спеціальним антикорупційним органом є Національне агентство з питань запобігання корупції(НАЗК). На відміну від НАБУ, який є правоохоронним органом – має превентивну функцію: створити та забезпечити дотримання правил, які дозволять запобігти корупції.

³ Примітка: всі провадження за виключенням закінчених, направлених за підслідністю, зупинених, приєднаних до інших кримінальних проваджень

Не менш важливими ніж зазначені вище загально-соціальними заходами протидії є здійснення заходів культурологічного та ідеологічного характеру. Формування негативної соціально-психологічної характеристики злочинця є ключовою проблемою що призводить до здійснення злочинної діяльності. В основі моральної деформації особи лежить низка факторів, чільне місце в якій посідає негативний інформаційний вплив. Одним з проявів морально-ціннісної деформації є правовий нігілізм, про який ми вже неодноразово згадували. Правовий нігілізм може проявлятися як у незнанні та байдужості, так і у відвертому запереченні та неповазі до нормативно-правових актів. Все це може та фактично призводить до формування злочинної, протиправної поведінки у суспільстві.

Як справедливо відмічає В. В. Лунєєв «усвідомлення буденності криміналу породжує безвихідність і розуміння марності боротьби з ним» [136, с. 151]. У своїй роботі автори досліджує проблему сприйняття злочинності в суспільстві, як таку, що присутня та невідворотна, що в кінцевому результаті створює негативні передумови та антибажання населення протистояти злочинній активності.

В ході проведеного вивчення наукових праць та практичних проблем, що існують у суспільстві ми прийшли до думки, що ключовим моментом із виведення іпотечних кредитних відносин є створення сильного громадянського суспільства з високим рівнем моральності та правової культури. Важливе місце у формуванні суспільства займає правове просвітництво та правове виховання. Роль засобів масової інформації у такій сфері є очевидною. Прозора та незалежна робота ЗМІ, поширення достовірної інформації, формування думки про неперспективність злочинної діяльності слугують інформаційною основою формування «здорового» громадянського суспільства.

Також необхідно приділяти достатню увагу науково-практичному дослідженні забезпечення попередження іпотечного шахрайства у сфері кредитування. Дана робота включає в себе збір та накопичення інформації, її аналітичну обробку та систематизацію, визначення на основі отриманих даних

реального стану законності у галузі, прогнозування розвитку її криміналізації. Важливим результатом науково-аналітичної роботи має стати адоптоване законодавче закріплення її результатів та перенесення їх у практику роботи правоохоронних органів. Обов'язковою умовою успішної роботи із протидії вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування на всіх етапах (оперативно-розшуковому, слідчому, судовому) повинна бути тісна взаємодія із правовою наукою [198].

Д. М. Цехан звертає увагу на те, що одним із факторів ефективної боротьби зі злочинністю у сфері економіки є впровадження в оперативно-розшукову практику інноваційних засобів і методів пошуково-аналітичної роботи з інформацією. На думку автора, такий підхід дозволить отримувати керівникам оперативних підрозділів достовірну та своєчасну інформацію щодо стану та тенденцій розвитку окремих процесів у сфері економіки, для прийняття більш виважених та ефективних управлінських рішень для забезпечення економічної безпеки; зменшити навантаження на оперативних працівників, щодо збору загальновідомої інформації та її аналізу при проведенні оперативного пошуку; знизити матеріальні витрати на обслуговування організаційно-технічної інфраструктури інформаційно-аналітичного забезпечення; забезпечити перетворення значного масиву первинних даних у сприятливий для вивчення вигляд; сформувати належні умови для розвитку інтелектуального потенціалу вузькоспеціалізованих фахівців-аналітиків; перетворити систему інформаційного забезпечення розкриття злочинів з інформаційно-довідкової на інформаційно-аналітичну [199, с. 537-538].

Вказані вище обставини зумовлюють необхідність підвищення ролі кримінологічної науки, якості та теоретичного рівня кримінологічних досліджень, впровадження систематичного аналізу криміногенної ситуації в іпотечно-кредитній сфері, експертизи законодавства, кримінологічного аналізу ризиків інвестиційної діяльності тощо.

Підсумовуючи вище вказане, можна зробити ряд висновків, які полягають у наступному: у зв'язку із зміною соціально-політичних та економічних настроїв у суспільстві, змінюється та деформується консервативне розуміння самого поняття «злочинність», тому вважаємо за необхідне змінення та переосмислення підходу до протидії та попередження даного негативного явища. Зокрема, необхідно змінювати стратегію попередження вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування на рівні зміни свідомості громадян та їхнього відношення до злочинності як такої. В контексті вказаного один із перспективних напрямків запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредиту сфері вбачається у запровадженні різноманітних соціальних заходів, які є масштабною довготривалою стратегією, спрямованою на оптимізацію функціонування соціальних інститутів, створення сприятливих умов для ведення бізнесу, розвитку будівельної сфери та покращення інвестиційного клімату.

3.2. Спеціально-кримінологічні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування.

Теорія і практика розробки і реалізації методів та заходів руйнівного впливу на явища і процеси, які зумовлюють або можуть зумовлювати активізацію криміногенного потенціалу суспільства у виді злочинних проявів, а також недопущення їх здійснення на різних стадіях злочинної поведінки, тобто на стадіях формування кримінальної мотивації, виникнення умислу на вчинення злочину, готування до злочину та замаху на злочин, називається спеціально - кримінологічним запобіганням злочинності.

Сучасні науковці-кримінологи розглядають як основне завдання та квінтесенції правоохоронної діяльності держави досягнення значних успіхів в сфері запобігання злочинам. На цьому базується позиція правоохоронних органів, які при систематизації сукупності даних про певні види (групи) злочинів, що використовуються для їх запобігання, звертають увагу на те, що

збір інформації про криміногенні фактори являє собою лише вихідний етап для оптимізації процесу розробки та реалізації заходів запобігання злочинам, далі – це розробка і реалізація запобіжних заходів [116, с.211].

Такими заходами є: по-перше, застосування передбачених кримінальним законодавством покарань до осіб, які вчинили злочини; по-друге, запобігання державою та суспільством ще не вчинених, але вірогідних суспільно небезпечних діянь [44, с.5].

Профілактика злочинів традиційно розглядається у широкому (загально-соціальному) та вузькому (спеціально-кримінологічному) аспектах. Загально-соціальна профілактика - це будь-які корисні суспільству заходи та дії, функціонування усіх позитивних соціальних інститутів у економічній, політичній, моральній та інших сферах. У сукупності ці заходи, дії, інститути називають загально-соціальним попередженням, превентивний потенціал якого реалізується опосередковано, у результаті удосконалення економічної, політичної, моральної та інших сфер життєдіяльності суспільства. Загально-соціальне попередження є основою, фундаментом спеціально-кримінологічного (спеціального) попередження, заходи якого прямо чи безпосередньо спрямовані на недопущення злочинів. Чим досконаліше загально-соціальне попередження, тим вужчим є "коло діяльності" спеціального попередження.

Спеціально-кримінологічне попередження злочинів - це діяльність спеціальних державних та недержавних органів, а також їхніх представників з метою виявлення та нейтралізації детермінант злочинів, здійснення позитивного коректуючого впливу на осіб з кримінально орієнтованою поведінкою, недопущення злочинів, що готуються та вже розпочалися.

Профілактична діяльність у широкому розумінні розглядається як один із засобів соціального регулювання суспільних відносин з метою ліквідації детермінант злочинності, як взаємодії заходів економіко-соціального, виховно-педагогічного, організаційного та правового характеру, як поєднання різних рівнів попередження злочинності.

Спеціально-кримінологічне запобігання злочинності являє собою синтезовану кримінологічну теорію і практику власної організації протидії злочинності шляхом розробки і використання спеціальних знань і методів кримінології та інших галузей знань (соціології, економіки, психології, педагогіки, антропології, статистики тощо). Отже, спеціально-кримінологічне запобігання не простий і не випадковий набір певних заходів, а комплекс науково обґрунтованих, практично необхідних і реально здійснюваних заходів, спрямованих саме на недопущення вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування на різних етапах їх кримінального формування. Тому зазначений запобіжний напрям здійснюється на макро-, мікро- та індивідуальному рівнях. Спеціально-кримінологічне запобігання шахрайств у сфері іпотечного кредитування спрямоване не тільки на недопущення конкретних її проявів з боку певних осіб, а й на ті негативні явища й процеси в суспільстві, які створюють, так би мовити, певний рівень і структуру криміногенного потенціалу, що виявляється в частоті й тяжкості вчинених злочинів. Зважаючи на викладене, можна зробити висновок, що завданням спеціально-кримінологічного запобігання шахрайської злочинності є як запобігання виникненню детермінуючих злочинні прояви негативних явищ і процесів, їх обмеження і усунення, так і оперативне реагування на формування і розвиток злочинної поведінки[36; 37, с. 365] . У зв'язку з цим спеціально-кримінологічне запобігання здійснюється за трьома головними напрямками, за якими розробляють і реалізують заходи:

- а) кримінологічної профілактики злочинів;
- б) відвернення злочинів;
- в) припинення злочинів.

Кримінологічна профілактика вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування є найбільш складним і разом з тим тонким по розробці і виконанню наступальним запобіжним процесом. Незважаючи на значний інтерес учених і практиків щодо проблеми профілактики шахрайської злочинності, багато питань її теорії потребують розробки. Перш за все, це

стосується структури профілактики вказаних злочинів, правильне змістовне розуміння якої має не тільки суто теоретичне, а й практичне значення. Справа в тому, що деякі вчені взагалі не бажають виокремлювати цей особливий кримінологічний напрям у протидії злочинності і використовують термін “профілактика” як синонім терміну “запобігання” [43, с. 9]. Це все одно, що в медицині вчені відмахнулися б від медичної профілактики, яка дала людству доленосні засоби виживання і лікування небезпечних хвороб (щеплення, вакцинація, гігієна тощо)[73, с. 22].

Отже, профілактика означає завчасне вжиття заходів, які здатні перешкодити реалізації небажаних явищ, подій, зв'язків, наслідків чогось. Заздалегідне вживання заходів як певна предметна діяльність включає до себе заходи щодо випередження виникнення криміногенних явищ і процесів, обмеження їх розповсюдження або послаблення їх дії, усунення їх, а також захисту осіб та різних матеріальних і духовних цінностей і благ від можливих злочинних посягань. Залежно від того, на які криміногенні явища і процеси спрямовані профілактичні заходи, їх можна за принципом професіоналізації і спеціалізації згрупувати в окремі види профілактики: а) профілактику випередження; б) – обмеження; в) – усунення; г) – захисту. Вважаємо, що сьогоденна практика протидії злочинності потребує саме такої структури профілактики, оскільки в ній дійсно викристалізуються види діяльності, які вимагають специфічних навичок, вмінь, підготовки, знань, тобто того, на що на практиці не звертається належної уваги. Неможливо не погодитися з російським кримінологом А.Е. Жалінським, який зазначає, що спеціалізація і професіоналізація полягає в тому, що вона, по-перше, потребує все більше спеціальних, у тому числі кримінологічних знань, підготовки, оснований на кримінологічній базі; по-друге, в тому, що розширюється коло посадових осіб, для яких ця діяльність є основною або провідною; по-третє, всередині профілактики утворюються види діяльності, які потребують специфічних знань, навичок та вмінь[61, с. 197].

На спеціальному рівні необхідне планомірне перманентне виконання широкомасштабних робіт уповноваженими органами державної влади, призначенням яких є запобігання шахрайству на кредитному ринку, по збору та аналізу інформації про здійснення маніпуляцій з іпотечними кредитними активами та видання застережень щодо уникнення обману інвесторів (потенційних жертв), шляхом інформування про наявність подібних випадків, пропагування правової поведінки через засоби масової інформації, проведення ретельних розслідувань у випадках найменшої підозри про здійснення ними вчинків, які за своїми ознаками збігаються з діями, спрямованими на маніпулювання фінансовим ринком та шахрайство у сфері іпотечного кредитування.

Дослідження вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування, як злочинної діяльності, наукове переосмислення стратегій стримування злочинних проявів, зовсім не означає радикальне невизнання необхідності кримінально-правового впливу на шахрайську злочинність. Попередження злочинності повинно відбуватись з урахуванням усіх важливих інститутів суспільного життя: політичних, економічних, правових тощо.

Беручи до уваги заходи непрямого впливу на шахрайську злочинність, слід зазначити, що з популяризацією останніх спеціально-кримінологічна протидія також не втрачає своєї актуальності. Мабуть, практика, яка склалась з появою перших правил співіснування людей, - за вчинене правопорушення особа повинна понести покарання, є невід'ємним елементом у механізмі не тільки правового життя, але й давно існує на рівні свідомості людини, як логічне та морально обґрунтоване явище. Інститут юридичної відповідальності, в тому числі кримінальної, потрібен так само, як і саме право. Тому, критика дієвості кримінально-правових заборон не зменшить їх стримуючий потенціал, необхідність в них не зникне ніколи. Охороняючи найбільш важливі суспільні відносини від злочинних посягань, кримінальний закон робить можливим існування самого права як цінності, прав та свобод громадян, впорядкованості суспільного життя[205, с. 154-155].

Значний масив роботи у справі попередження злочинів, що розглядаються, повинна приділятися їх профілактиці, заходи якої покликані стати перешкодою на шляху виникнення наміру на вчинення суспільно небезпечного діяння, а також продовження розгортання і втілення злочинного наміру у вчиненні конкретного злочинного діяння.

Злочинність, як пише В.М. Дрьомін, у своїй основній масі віддзеркалює особливості задоволення тих чи інших потреб людини в межах певного різновиду його предметної діяльності[50, с.90]. Ось чому професор А.І. Долгова визначає злочинність як “соціальне явище, яке полягає у вирішенні частиною населення своїх проблем з винним порушенням кримінально-правової заборони”[49, с. 7].

При дослідженні проблем запобігання шахрайства в сфері іпотечного кредитування, слід приділити увагу заходам кримінально-правового впливу. Кримінальне право використовує таку категорію, як «превенція» (загальна та спеціальна), тобто вплив на свідомість та поведінку осіб з метою недопущення вчинення злочинів. Для кримінально-правових заходів протидії притаманним є примус, який реалізується за допомогою норм кримінального закону, що встановлюють міру покарання за вчинення конкретного кримінального правопорушення. При цьому важливо не покарати злочинця, а, перш за все, мати вплив на його свідомість та свідомість інших членів суспільства, що буде проявлятися у корекції їх поведінки та мінімізації можливих майбутніх кримінальних проявів.

Слід відмітити, що шахрайство - не новий склад злочину. Регламентація кримінально-правовими актами понять шахрайства, підробки, фальсифікації та інших, які передбачають обман як спосіб дії злочинця, органічно пов'язана із суспільним розвитком і є ланцюгом, який поєднує момент виникнення, розвитку, взаємного переходу одного поняття в інше. У ранніх правових актах, наприклад, Руській Правді не було згадки про шахрайство. Кримінально-правові норми про обмани в майновій сфері є наслідком більш розвинутого економічного стану суспільства в порівнянні з нормами про інші майнові

злочини. Як наслідок, зазначені злочини з'являються й одержують поширення в міру розвитку договірних відносин, економічну основу яких складають глибокий суспільний поділ праці, панування обміну і товарно-грошових відносин, розвиток торгівлі й інших атрибутів товарного господарства[32, с. 216].

Сьогодні шахрайство, як прояв злочинної активності, динамічно розвивається та видозмінюється, пристосовуючись до нових сфер суспільних відносин, зокрема, і до сфери іпотечного кредитування. Поява приватної власності, безготівкових розрахунків, комп'ютеризація фінансових операцій тощо призводять до появи нових видів та трансформації старих технологій шахрайського обману.

У такому законодавчому акті, як «Уголовное уложение» 1903 р., було передбачено спеціальну главу, яка носила назву «О мошенничестве». Так, ст.591 цієї глави передбачала відповідальність за розкрадання шляхом обману чужого рухомого майна з метою привласнити його; шляхом обмірювання, обважування або іншого обману щодо кількості та якості предметів під час купівлі-продажу або виконання іншої угоди; примушування шляхом обману, з метою отримати майнову вигоду на свою користь або на користь іншої особи, до уступки майнового права або до укладення іншої не вигідної майнової угоди [123, с.459]. Ця ж глава передбачала відповідальність за збут предметів під виглядом заборонених кримінальним законом для обігу або під виглядом здобутого злочинним шляхом (ст.592), обмани, пов'язані з продажем або заставою нерухомого майна (ст.593), шахрайські дії, пов'язані із страхуванням майна, та деякі інші [111, с.314]. Отже, можна зробити висновок, що в «Уложении о наказаниях» 1903 р. було зроблено спробу узагальнити майнові обмани, про що свідчить існування окремої глави про шахрайство.

У 1960 р. в КК УРСР злочини проти державного та суспільного майна також були виділені в особливу групу злочинних посягань. Відповідальність за шахрайство проти державної власності наступала за ст.83 КК, проти індивідуальної власності – за ст.143 КК. Під шахрайством розумілось

заволодіння індивідуальним майном громадян або отримання права на майно шляхом обману або зловживанням довірою. У такому вигляді поняття шахрайства проіснувало до 1994 р., в якому існуючі статті були доповнені ст.148-5, яка передбачила відповідальність за шахрайство з фінансовими ресурсами.

У КК України 2001 року нормативне визначення шахрайства залишилось без суттєвих змін: заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою (ч. 1 ст. 190). Таким чином, предметом посягання стало не лише майно, але й право на нього.

З розвитком кредитно-банківських відносин та появою нових електронних технологій виникли об'єктивні передумови для розширення сфери криміналізації проявів шахрайства та можливостей кримінально-правової протидії цьому явищу. Проведений аналіз кримінально-правової кваліфікації злочинних дій у сфері іпотечного кредитування надав можливість виокремити основні ознаки злочинів, передбачених статтями 190 (шахрайство), 191 (привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем), 222 (шахрайство з фінансовими ресурсами), 364 (зловживання владою або службовим становищем), 364-1 (зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми) КК України. Поряд з переліченими злочинами часто вчиняються й інші корупційні, службові, в тому числі й економічні правопорушення. За звичай супутні злочини вчиняються додатково для забезпечення досягнення злочинного результату та/або приховання слідів шахрайства. Цей висновок підтверджується прямою вказівкою у положеннях Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності»: зокрема, самовільне присвоєння владних повноважень або звання службової особи, викрадення, привласнення, пошкодження та підроблення документів, штампів і печаток з метою подальшого їх використання при шахрайстві, використання при шахрайстві завідомо підробленого документа, а також зловживання владою чи

службовим становищем потребують додаткової кваліфікації відповідно за статтями 353, 357, 358 та 364 КК [108, с. 46.].

Зазначена вище обставина вказує на те, що шахрайство в іпотечному кредитуванні вчиняється не раптово. Це ретельно підготовлена, тривала у часі злочинна діяльність, яка вимагає високої конспіративності та візуальної легальності. Проводячи вивчення матеріалів кримінальних проваджень, слід відмітити, що за протиправними діями шахраїв стоять впливові покровителі, так званий «дах»: працівники правоохоронних та контролюючих органів, чиновники органів державної влади або місцевого самоврядування, впливові бізнесмени тощо.

В перехідний період організована злочинність почала стрімко трансформуватись у напрямку зближення із чиновництвом, яке в умовах децентралізації не змогло протидіяти цьому зближенню [94, с. 189, 130, с. 88].

Поряд з цим, відбувався процес якісної трансформації діяльності організованих злочинних груп, пов'язаної із подальшою їх професіоналізацією, ускладненням організаційної структури, вдосконаленням матеріально-технічного оснащення, комерціалізацією діяльності та проникненням у сферу легального бізнесу. У сферу впливу організованої злочинності почала потрапляти передусім так звана “група ризику” – структури, у яких розпоряджаються і керують власністю, отримують прибуток, особи, відповідальні за прийняття управлінських рішень, які розпоряджаються матеріальними цінностями, мають владні повноваження. Ця група значно розширювалась за рахунок керівників та інших відповідальних працівників підприємств, установ та організацій, що отримали економічну та господарську самостійність, новостворених підприємств, приватних власників. Наголосимо, що організована злочинність в усіх своїх проявах насамперед явище економічне, зміцнене фінансовими інтересами [125, с. 103].

Найдохідніший елемент організованої злочинної діяльності як усередині держав СНД, так і за їх межами – масштабне шахрайство. Фінансові махінації, зокрема в кредитно-банківській сфері, відіграють істотну роль у діяльності

організованої злочинності внаслідок впливу кримінальних схем радянської доби. Розкрадання, яке було найпоширенішим злочином у радянський період і не сприймалося як злочин більшістю громадян, тепер, з розвитком різних форм господарювання, поступилося місцем шахрайству. В цьому зв'язку “найвигіднішою” та “найнебезпечнішою” банківською справою для контролю з боку організованої злочинності експерти називають одержання банківських кредитів, зокрема на пільгових умовах [212, с. 17-18].

Опитування правоохоронців та працівників фінустанов показало, що факторами, які визначають зростання шахрайської злочинності у сфері іпотечного кредитування, вважаються відповідно:

1) існування значної кількості дрібних “кишенькових” банків, які часто орієнтовані на обслуговування своїх засновників або тіньових кримінальних структур 63 % і 82 %;

2) недосконалість нормативної бази з питань функціонування банківських структур та інших фінустанов у сучасних економічних умовах 59 % і 62 %;

3) негативні наслідки соціально-економічного занепаду банківської системи 42 % і 51 %;

4) відсутність чіткого механізму взаємодії комерційних банків з НБУ, органами державного контролю та нагляду, правоохоронними органами 41 % і 25 %;

5) низька ефективність внутрібанківського документального контролю за проведенням окремих операцій 30 % і 18 % тощо.

Розкриваючи сутність іпотечного кредитування, зазначимо, що основним законодавчим актом, що регулює ці відносини є Цивільний кодекс України [200, с. 81], у якому банківському кредитуванню присвячені ст. ст. 380-385. Крім того, з різною мірою цієї сфери стосуються й інші норми Кодексу. Поряд із цим, відносини у сфері БК регулюються нормами спеціального банківського законодавства, зокрема ст. 49 Закону “Про банки...”; ст. 42 Закону України “Про Національний банк України” [65, с. 34]. Інші нормативні акти, що

регулюють відносини у сфері БК розподіляються на два типи: 1) акти НБУ, обов'язкові для усіх банків, що входять до банківської системи України; 2) акти Президента України; Кабінету міністрів України; Міністерства фінансів України; Державної податкової адміністрації України тощо, які розповсюджуються на всіх учасників кредитних відносин. Крім того, кожен комерційний банк відповідно до Закону “Про банки...”, Положення НБУ “Про кредитування” [159, с. 18], інших нормативних актів НБУ, видає власний нормативний документ у вигляді правил, процедур, інструкцій щодо надання кредитів.

У світовій банківській практиці відсутня єдина класифікація банківських кредитів, оскільки розповсюдження їх усіляких форм залежить від рівня економічного розвитку країни, її традицій, способів надання та погашення позичок, що історично склалися, стереотипів у свідомості населення [152, с.113; 17, с. 63].

В умовах глобалізації, розвитку міжнародних відносин та залучення іноземних інвестицій важливим є вивчення світового досвіду протидії різним проявам шахрайської злочинності, аналіз законодавства цих країн з метою оптимізації національного права. Тому крім аналізу положень Кримінального закону України заслуговує на увагу також світова практика криміналізації фінансового шахрайства.

У Великобританії шахрайство в іпотеці класифікується як індивідуальне (завищення доходів позичальниками) або організоване (використовується група осіб для систематичних атак на фінансовий сектор).

Слід розрізняти визнання факту шахрайства та підозра на вчинення шахрайства.

У першому випадку кредитор точно знає про те, що він став жертвою злочину, оскільки стало ясно: позичальник не мав наміру погашати кредит і спотворював відомості про себе, про нерухомість або про мету кредиту.

У другому випадку кредитор ще не має доказів про спотворення даних позичальником і наявності умислу або злочин було попереджено банком (обман

зафіксовано, але вигоду шахрай не встиг отримати), тобто можна говорити про замах на шахрайство.

У першому випадку шахрайство визнається як причина дефолту позичальника. Тому воно виявляється кредитором після видачі кредиту і настання терміну платежу. Однак шахраї можуть в інтересах приховування злочину навіть піти на виплату відсотків і перших платежів в перший рік кредиту, щоб продемонструвати свої благі наміри.

Особливим випадком є ситуація, коли позичальник не знав або не міг знати про загрозу втрати роботи, банкрутства свого бізнесу і відповідного падіння доходів або не здогадувався про негативні характеристики об'єкта нерухомості, хоча мав можливість все перевірити і передбачити. Наприклад, позичальник і його агенти проявили елементарну безпечність, не поцікавившись у продавця про можливі претензії інших спадкоємців на об'єкт нерухомості.

В Україні поширені випадки підроблених документів про зайнятість і доходи, при цьому використовуються підставні або неіснуючі фірми, вкрадені печатки та бланки підприємств, вкрадені паспорти. Правда, така практика має місце в основному в споживчому кредитуванні.

Слідчі кажуть про наявність організованих груп, які поставили на потік легальну і напівлегальну зміну власників столичних квартир. На потік поставлено «відбирання» квартир у алкоголіків і наркоманів, людям часто «допомагають» придбати ці згубні звички. Відомі групи, конвеєрним способом відбирають у випускників дитячих будинків належні їм за законом до 18-річчя державні однокімнатні квартири.

У країнах перехідної економіки відзначається правовий нігілізм серед широких верств населення. Крім того, відсутня культура використання кредитних ресурсів на рівні домогосподарств. Наприклад, за даними Національного агентства фінансових досліджень (НАФД), 15% громадян не вважають злочином обдурити банк, не повернувши йому кредит. При цьому в якості причини, чому неповернення коштів не є злочином, 60% відповідалів

кажуть, що банки самі обманюють позичальників, приховуючи реальну вартість кредитів. Не змогли назвати неповернення злочином ще 10% респондентів, і лише 47% вважають неповернення безумовним злочином. При цьому 15% учасників дослідження відзначили, що «особисто знайомі» з позичальниками, які не гасять свої кредити.

У західних країнах розслідування шахрайств починається після отримання тривожних сигналів органами нагляду і (або) правоохоронними органами, включаючи анонімні, але небезпідставні повідомлення. Хід справи може бути даний на підставі розгляду скарги з боку кредитної установи або позичальника - жертви злочину, за результатами чергового інспектування банку, а також на підставі повідомлень про підозри на вчинення шахрайства.

В. Д. Каменський розкриваючи різні аспекти кримінальної відповідальності за вчинення фінансового шахрайства в США у параграфі 1344 Розділу 18 Зібрання законів Сполучених Штатів Америки (що має неофіційну назву «Кримінальний кодекс США» - КК США) передбачає кримінальну відповідальність за обман фінансових установ, а також за завідомо незаконне отримання фінансових інструментів від таких установ. Сфера застосування § 1344 КК США охоплює: виписування банківських чеків, що завідомо до винного не підкріплені коштами на його рахунку; підроблення, викрадення чи незаконне використання банківських чеків; приховування чи подання завідомо неправдивої інформації у кредитних чи лізингових документах; незаконне використання банкоматів та платіжних карток; використання завідомо підроблених виписок за картковими рахунками; незаконні фінансові трансакції між зацікавленими банками; привласнення коштів банку чи його клієнтів відповідальними працівниками тощо [96, с. 379-380].

Створення системи оповіщення компетентних правоохоронних органів є радикальним рішенням. У березні 2007 року ФБР підписало угоду про співпрацю з Іпотечною асоціацією США (ІАС), а також повідомлення про шахрайства в іпотеці. Зокрема, повідомлення встановлює, що є незаконним будь-яке спотворення звітності в доходах, активах, боргах, посвідчення особи

або навмисне здуття вартості нерухомості, щоб вплинути на дії фінансової установи. Відповідно до цієї угоди ІАС і ФБР будуть розкривати повідомлення іпотечним кредиторам для освіти клієнтів і учасників іпотечних операцій про штрафи і наслідки шахрайства.

Аналізуючи європейське законодавство з питань протидії фінансового кредитного шахрайства слід відмітити, що в англійському законодавстві існує низка злочинів, пов'язаних з шахрайством. В кримінально-правовій теорії Англії до шахрайства відносяться наступні види злочинної поведінки: cheating (афера), conspiracy (зговір), cybercrime (комп'ютерні злочини), defrauding (обман) (conspiracy to defraud - зговір з метою обману), dishonesty (безчесність), false pretence (неправдива заява), forgery (підrobка) [99, с. 25].

Досліджено також зарубіжний досвід, пов'язаний з криміналізацією та закріпленням у окремих статтях різних проявів іпотечного шахрайства (шахрайство у сфері іпотечного кредитування, шахрайство при отриманні грошових виплат, шахрайство з використанням платіжних карт, шахрайство у сфері підприємницької діяльності, шахрайство у сфері кредитування, шахрайство у сфері комп'ютерної інформації, шахрайство при заволодінні заставного нерухомого майна). Такий підхід законодавця пояснюється тим, що загальний склад шахрайства не дозволяє повною мірою врахувати особливості різних відносин, що виникають у сфері іпотечного кредитування та забезпечити захист потерпілих від злочинів [191; 216].

Здійснення аналізу існуючого вітчизняного кримінально-правового забезпечення протидії шахрайству, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування потребує перегляду та вдосконалення. Зокрема, різке збільшення випадків шахрайств шляхом внесення фіктивних відомостей та «підставних осіб», призвели до заволодіння кредитних коштів та/або заставним нерухомим майном дійшло до активних дискусій навколо питання про нормативне закріплення окремої норми в кодексі, яка б встановлювала кримінальну відповідальність за шахрайство у сфері іпотечного кредитування. До того ж пряма вказівка на заборону кредитного шахрайства міститься у законодавстві

багатьох розвинутих країн таких, як Австралія, Австрія, Великобританія, Данія, Естонія, Ісландія, Іспанія, Італія, Канада, Китай, Малайзія, Нідерланди, Німеччина, Нова Зеландія, Норвегія, Південна Африка, Польща, Португалія, США, Туреччина, Угорщина, Філіппіни, Франція, Швейцарія, Швеція, Японія та інших.

Торкаючись питання щодо внесення пропозицій реформування кримінального законодавства України, доповнення кодексу новими нормами, слід зазначити, що ми досить зважено до цього підходимо. Вважаємо, що доповнення кримінального закону новими спеціальними статтями - не панацея у протидії злочинності, особливо, якщо такі діяння вже охоплюються загальним складом злочином (на прикладі шахрайства). На нашу думку, головними умовами введення нових статей (особливо спеціальних складів злочину) до кримінального кодексу має бути об'єктивна необхідність (наприклад, велике суспільне значення конкретних матеріальних предметів, суспільна небезпечність саме цього видового прояву злочинної активності тощо) та недопущення створення зайвої конкуренції загального та спеціальних складів, дублювання наявних норм.

Однак, з розвитком в країні економічних відносин, розвитком банківської системи, інвестиційної діяльності, появою безготівкових форм розрахунків, модернізацією інформаційних, електронних та промислових технологій, наданням нових послуг тощо суттєво змінюються й способи заволодіння майном шляхом обману чи зловживанням довірою. Поява нових форм шахрайства вимагає адекватної реакції з боку держави у вигляді кримінально-правових заходів впливу [205, с. 163].

Проведення анкетування працівників правоохоронних органів Нацполіції показало, що переважна більшість опитаних респондентів (67,3%) підтримала зазначену пропозицію та вважає доцільним внесення змін до існуючого КК України. Проти висловились 32,7% респондентів (Додаток 11).

Варто відмітити, що внесення відповідних змін фактично не призводять до криміналізації спеціальних видів шахрайства, адже діюча редакція ст. 190

КК України, а охоплює усі випадки заволодіння чужим майном або придбання права на майно шляхом обману чи зловживання довірою. Разом з тим, на нашу думку, виділення та конкретизація у кримінальному законі складу шахрайства при здійсненні іпотечного кредитування підкреслює суспільну небезпечність саме цього злочину, буде сприяти підвищенню ефективності виявлення та розслідування вказаних злочинів.

Важливим моментом розуміння всієї важливості цього негативного явища, суспільна небезпечність шахрайства при здійсненні інвестиційної діяльності, на нашу думку, є більшою ніж у загально-кримінальних проявах привласнення майна. В сучасних умовах, коли стратегічною метою розвитку економіки країни є покращення інвестиційного клімату, залучення іноземних інвестицій, розвиток конкурентоспроможності у господарській сфері, що відображено у положеннях Стратегії сталого розвитку «Україна - 2020», схваленої Указом Президента України №5/2015 від 12 січня 2015 року, вкрай необхідним є захист інтересів інвесторів від протиправних посягань, створення сприятливого середовища для ведення бізнесу. Тому виділення окремої статті у кримінальному кодексі буде демонструвати рішучість у захисті цих відносин. Крім того, велика суспільна небезпечність фінансового шахрайства в інвестиційно-будівельній сфері пояснюється тим, що його жертвами, як правило, стає велика кількість осіб (колективна віктимізація), яким сумарно завдається значна матеріальна шкода. Все це обумовлює необхідність внесення змін до КК України[205, с. 167].

Кримінально-правовий напрям протидії вчиненню шахрайству в сфері іпотечного кредитування, на наше переконання, окрім статичної (кримінально-правова охорона, яка полягає у нормативному закріпленні відповідальності за вчинення певних дій) повинен передбачати й динамічні, інтенсивні заходи протидії. Останні полягають у вдосконаленні правозастосовної практики у частині кваліфікації шахрайства, що вчиняються і сфері іпотечного кредитування підвищенні ефективності роботи правоохоронних органів з виявлення та розслідування зазначених злочинів.

Як справедливо відмітили зарубіжні вчені С. Альбрехт (W. SteveAlbrecht), Дж. Вернца (GeraldW. Wernz), Т. Уільямса (TimothyL. Williams) про те, що «шахрайство - дуже тонкий злочин і цим воно суттєво відрізняється від інших. При вбивствах, пограбуваннях банку та розбійних нападках зазвичай не виникає питання, злочин це чи ні. При шахрайстві, як правило, немає таких очевидних та однозначних ознак» [3, с. 381].

Необхідно пам'ятати, що виявлення та розслідування шахрайства у сфері іпотечного кредитування, являє собою складний та довготривалий процес, який має певні складнощі. Як зауважує О. Г. Карпович, кредитне шахрайство тим і відрізняється від інших корисливих посягань, що тут найбільш складним завданням є виявлення самих фактів їх вчинення. В основі формування моделі даних про ознаки і найбільш характерні способи фінансового шахрайства повинні лежати ознаки, що мають симптоматичне або індикативне значення, а також ознаки, що мають процесуальне (доказове) значення.

До ознак фінансового шахрайства вчений відносить:

1) відхилення від середніх (нормальних) величин тих чи інших показників (аналітичні аномалії);

2) нестандартні дані у фінансовій звітності та інших документах підприємства (фірми). Наприклад, непропорційно швидке зростання видатків порівняно з доходами, висока заборгованість або велика питома вага накладних витрат і т.д.;

3) аномалії в організаційній структурі підприємства (фірми). Наприклад, надмірно ускладнена організаційна структура, відсутність ефективно працюючого внутрішнього аудиту і т. д. [98, с. 255].

Проведеним опитуванням респондентів, щодо ознак вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування слід відмітити:

- явне перевищення оцінки майна над середньоринковою ціною в даному регіоні для цього класу нерухомості – 45%;
- виняткове використання учасниками угоди одного оцінювача – 35%;
- підвищені комісії і бонуси для брокерів і оцінювачів, включаючи

преміювання на основі комісій – 25%;

- більш високі, ніж зазвичай, комісії для учасників угоди – 11%;
- спотворення даних в кредитних заявках і підробка супровідних документів по кредиту – 76%;
- надання порад покупцям, як сфальсифікувати заявку на іпотеку – 45%;
- прохання з боку посередників підписати чистий бланк заявки або бланки форм – 5%;
- оформлення кредитів на покупку, замаскованих під рефінансування – 12%;
- проекти короткострокових інвестицій з гарантованими перепродажами – 8%;
- різні компанії, які використовуються для завищення вартості майна – 35%.

Слід зазначити, що для ефективної протидії вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування окрім діяльності правоохоронних органів потрібно налагодити систему ефективного фінансового контролю за залученими інвестиціями, за результатами яких буде вирішуватись питання про порушення кримінального провадження. Ця необхідність полягає у кадрових, організаційних та інших перевагах діяльності наглядових органів щодо перевірки законності ведення будівельної діяльності.

Такої думки дотримуються й більшість експертів. Наприклад, наголошується на необхідності збільшення ролі аудиту у запобіганні фінансовим шахрайствам. Зокрема зауважується, що співробітники аудиторських компаній мають реагувати на факти шахрайства, розкривати фінансові зловживання та не втягуватись у корупційні схеми [139, с. 51].

Усвідомлення неефективності традиційних засобів контролю над злочинністю обумовлюють пошук нових дієвих механізмів її стримування. До того ж проблема призонізації суспільства вимагає звернення до альтернативних рішень в межах сталої системи кримінальної відповідальності. Негативний вплив довготривалого знаходження в місцях позбавлення волі на свідомість та

подальшу поведінку особи породжує ще одну проблему - десоціалізацію та кримінальну професіоналізацію особи замість нормативно закріплених «виправлення та ресоціалізації».

З огляду на це висловлюються думки про оптимізацію національної кримінальної політики, один з варіантів якого вбачається в гуманізації відповідальності за деякі кримінальні правопорушення, в тому числі за злочини у господарській сфері. В якості прикладу можна навести Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гуманізації відповідальності за правопорушення у сфері господарської діяльності» від 15 листопада 2011 року [164]. Цим законом було виключено 16 статей розділу «Злочини в сфері господарської діяльності» КК України. За вчинення вищеназваних правопорушень встановлюється адміністративна відповідальність у вигляді накладення штрафів. Як у країн-членів Співдружності Незалежних Держав, так і у східних партнерів Європейського союзу постійно порушувалося питання вченими і практиками, про необхідність вдосконалення кримінального закону, а також зменшення кількості покарань, пов'язаних з позбавленням волі. Декриміналізація економічних злочинів дозволить поповнити бюджет України шляхом стягнення штрафів з винних і зменшить кількість ув'язнених заощадивши на їх утриманні.

Необхідно відмітити, що зміни у кримінальній політиці держави повинні бути реальними, а не декларативними. Це повинна бути не тільки і не стільки каральна політика, як політика реститутивної та превентивної спрямованості.

Підводячи ризик можна резюмувати, що кримінально-правова протидія вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування, як і злочинності в цілому, - об'єктивна необхідність. Відмовитись від цих заходів ні в якому разі не можна, адже це однозначно призведе до погіршення криміногенної ситуації, зростання злочинності. Однак, і розглядати кримінальний закон, навіть з найбільш суворими санкціями, як панацею, теж не потрібно.

3.3. Індивідуальні заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування

Відомий афоризм «хворобу дешевше попередити, ніж лікувати» є цілком справедливим і щодо злочинності — однієї з найтяжчих соціальних хвороб. Профілактика злочинності не випадково в українській правовій політиці визнана одним із провідних напрямів правоохоронної діяльності в цілому, оскільки згідно зі ст. 3 Конституції України людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканість і безпека визнаються в Україні вищою соціальною цінністю [103]. Зміщення акценту із власне боротьби з уже існуючою злочинністю на профілактику злочинів і правопорушень цілком відповідає логіці демократії, подальша розбудова якої в Україні є нині одним з головних завдань нашої держави. З іншого боку приділення більшої уваги профілактиці є актуальним ще і тому, що вона практично завжди позитивно сприймається громадянами, а отже дозволяє відновити довіру громадян до правоохоронних органів[15].

Проблеми запобігання злочинам у економічній сфері, різного часу розглядали такі вчені, як П. П. Андрушко, В. І. Борисов, Л. П. Брич, Б. В. Волженкін, В. В. Голіна, Д. І. Голосніченко, А. Є. Гутник, Н. О. Гуторова, І. М. Даньшин, О. О. Дудоров, О. С. Задорожний, А. П. Зрєлов, О. Г. Кальман, О. Є. Користін, Я. М. Кураш, І. І. Кучеров, В. В. Лисенко, П. С. Матишевський, О. П. Мілевський, В. О. Навроцький, І. В. Пальцева, О. І. Перепелиця, В. В. Пивоваров, В. М. Попович, В. В. Сташис, Є. Л. Стрельцов, В. Я. Тацій, М. І. Хавронюк, С. С. Чернявський та ін. Проте з урахуванням оновленого фінансового законодавства, положень нового Кримінального процесуального кодексу України, стану розслідування шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування потребують поглибленого дослідження питання організації запобігання злочинам у вказаній сфері.

Значний внесок у вирішення питання запобігання злочинам у кредитній сфері було зроблено в роботах учених другої половини ХХ століття та початку

XXI століття. Значний внесок у теоретичну розробку й практичне втілення засобів, способів і методів індивідуальної профілактики шахрайств зробили такі вчені, як О.І. Алексєєв, С. Б. Алімов, Ю. Д. Блувштейн, С. В. Бородін, В. В. Голіна, М. Н. Голоднюк, Л. М. Давиденко, О. М. Джужа, К.С. Ігошев, В. Н. Кудрявцев, В. П. Лобзяков, В. П. Лихолоб, І. П. Рущенко, В.П. Сальников, В.П. Філонов та ін.

Індивідуальні заходи запобігання становлять сегмент запобіжної діяльності, що здійснюється на стадії, яка передуює виникненню злочинного наміру. Усунення безпеки потенційного злочину – головне завдання індивідуального запобігання [119, с. 56].

Слід зазначити, що індивідуальна профілактика є важливим рівнем попередження вчинення шахрайств. Перш за все це робота з конкретними особами, що допускають відхилення від загально прийнятих норм поведінки, яка здійснюється на основі поєднання заходів соціального контролю, виховання та допомоги. Індивідуальна профілактика шахрайств пов'язана з конкретною людиною, її особливостями. Якщо при усіх інших формах та рівнях кримінологічної профілактики заходи не мають завчасно відомого адресата, то при індивідуальній профілактиці вони персоніфіковані, тобто адресовані безпосередньо особі.

Індивідуальне запобігання вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування - це насамперед вплив на тих осіб, від яких можна очікувати вчинення злочинів, та їх соціальне оточення. Даний вид діяльності є цілеспрямованою роботою з конкретною людиною та його найближчим оточенням. Об'єктами такої профілактики є індивіди, поведінка та спосіб життя яких свідчать про реальну можливість учинення ними злочинів. Погляди, мотиви, система ціннісних орієнтацій особи можуть стати основою для профілактичного впливу на неї лише тоді, коли ці погляди, мотиви, орієнтації виразилися в антигромадській поведінці. Виходячи з механізму злочинної поведінки такий, що індивідуальна профілактика повинна бути спрямованою на особу та її негативні риси, на середовище, що формує цю особу, а також на

умови, обставини, ситуації, що сприяють або полегшують вчинення шахрайств, шляхом зловживанням довірою чи обманом. При цьому зауважимо: мова йде про безпосередню діяльність відповідних суб'єктів, тобто тих, від кого виходить такий вплив.

Заходи індивідуальної профілактики реалізуються, як правило, у двох формах:

1. Якщо йдеться про усунення причин і умов, які сприяли вчиненню конкретних злочинів, що були виявлені у процесі діяльності спеціальних суб'єктів, то це - вимоги про вжиття заходів організаційно-управлінського, економічно-технологічного й ідеологічного характеру, які реалізуються в особливому процесуальному акті - приписі прокурора, поданні слідчого, окремій ухвалі суду.

2. Якщо йдеться про особу конкретного злочинця, то застосовують програми індивідуального коригування правої і ворожої поведінки. У програмі відображаються: детальний портрет особи, характеристика основних факторів мікросередовища, формування її негативних рис, а також передбачаються диференційовані заходи профілактичного впливу і критерії ефективності їх застосування[92].

Варто відмітити, що здійснення індивідуально-профілактичного впливу у кожному окремому випадку повинно проводитись відносно конкретної особи, яка виявляє схильність до вчинення шахрайських злочинів у сфері іпотечного кредитування. Дещо інша справа, коли вживаються заходи відносно групи осіб, яка негативно впливає на особу, на яку спрямовані заходи індивідуальної профілактики. У цій ситуації метою впливу є корекція деформації особи та її поведінки.

Окремо слід відмітити позитивний момент, що присутній при індивідуальній профілактиці. Проведення вказаної профілактики дозволяє впливати на весь комплекс причин, що можуть детермінувати злочинну поведінку особи. Тому індивідуально-профілактичний вплив повинен включати проведення комплексу заходів протягом тривалого часу, а не бути одиничний

акт попередження злочинної діяльності, особливо коли це стосується вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

Особливістю індивідуальної профілактики зазначеної групи злочинів є й те, що вона не передбачає застосування кримінального покарання, а спрямована на ресоціалізацію особи, використання заходів та ліквідацію криміногенного впливу на неї соціального оточення, нейтралізацію джерел конфліктних ситуацій, які сприяють девіантній поведінці особи.

Індивідуальні заходи запобігання шахрайств у сфері іпотечного кредитування являють собою специфічний комплекс заходів, які здійснюються різними суб'єктами запобіжної діяльності, щодо осіб, про яких достовірно відомо, що вони замислюють учинення злочинів з метою активного втручання і впливу на свідомість, волю, поведінку, спосіб життя.

Вирішення вказаних завдань покладене на суб'єктів, яким законодавчо закріплено здійснення індивідуальної профілактики злочинів. До таких суб'єктів належать: Генеральна прокуратура України, Міністерство внутрішніх справ України, Міністерство юстиції України, Державна пенітенціарна служба, Служба безпеки України, громадські організації з охорони громадського порядку тощо. Але основний обсяг цієї діяльності здійснюють правоохоронні органи підрозділів Нацполіції у взаємодії з іншими правоохоронними органами та громадськістю.

Варто відзначити й те, що забезпечення ефективності індивідуальної профілактики вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування неможливо без дотримання таких основних вимог:

- своєчасність (несвоєчасне виявлення та вжиття заходів впливу до ймовірних правопорушників та їх оточення призводить до формування звички, пов'язаної з злочинною поведінкою, а також значно підвищує ймовірність вчинення особою злочину);
- послідовність (індивідуальний вплив має бути спланований так, щоб його інтенсивність послідовно збільшувалась або зменшувалась залежно від результатів);

- реальність (заходи впливу повинні відповідати можливостям їх реалізації);
- законність (індивідуальна профілактика будується на основі чіткого дотримання законодавства, прав, свобод та законних інтересів громадян)[92].

Варто розуміти, що заходи профілактики вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування повинні необхідно здійснюватися на двох рівнях: загально-соціальному та індивідуальному. Перш за все це пов'язано зі складністю, а іноді неможливістю виявлення шахрайств, які вже готуються. Слід звернути увагу на те, що заходи загально-соціальної профілактики злочинів не мають персоніфікований характер, спрямовані на необмежену кількість осіб і фактично можуть застосовуватися поряд з індивідуальними заходами профілактики.

Перш за все основне завдання індивідуального впливу полягає в позитивній трансформації системи ціннісних орієнтацій людини, у зміні її антигромадських поглядів і установок, переорієнтації поведінки в соціально схвалюваному, законному напрямі. Заходи індивідуального запобігання можуть здійснюватися в разі виявлення ознак учинення особами шахрайств у сфері іпотечного кредитування. Наприклад, Г. Філоненко розподіляє відповідні ознаки на досить очевидні й неочевидні. До досить очевидних ознак належать такі:

- повна невідповідність реальної господарської діяльності її документальному відображенню;
- розбіжність записів у бухгалтерських документах;
- наявність матеріальних підробок у документах, що стосуються розрахунку суми кредиту;
- виявлення факту умисного знищення чи приховування бухгалтерських або податкових документів
- явне перевищення оцінки майна над середньо-ринковою ціною в даному регіоні для цього класу нерухомості;
- виняткове використання учасниками угоди одного оцінювача;

- підвищені комісії і бонуси для брокерів і оцінювачів, включаючи преміювання на основі комісій;
- більш високі, ніж зазвичай, комісії для учасників угоди;
- спотворення даних в кредитних заявках і підробка супровідних документів по кредиту;
- надання порад покупцям як сфальсифікувати заявку на іпотеку;
- прохання з боку посередників підписати чистий бланк заявки або бланки форм;
- оформлення кредитів на покупку, замаскованих під рефінансування;
- проекти короткострокових інвестицій з гарантованими перепродажами.

До найбільш поширених неочевидних ознак шахрайств у сфері іпотечного кредитування можна віднести: порушення правил ведення документообігу, недотримання правил ведення звітності й обліку, порушення правил списання товарно-матеріальних цінностей і недотримання правил касових операцій, порушення технологічної дисципліни, несвоєчасне подання фінансової звітності та помилки або виправлення в цих документах [195, с. 95]. Індивідуальне запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування віднесено до функцій спеціально уповноважених органів держави, полягає у встановленні осіб, від яких з високим ступенем ймовірності можна очікувати вчинення злочинів, та відповідний вплив на них [120, с. 158].

Для цього можуть використовуватися інформаційні ресурси різних відомств: Державної фіскальної служби, МВС та ін. Наприклад, О. М. Бандурка і О. М. Литвинов зазначають, що питання про збір інформації відносно об'єктів профілактичної діяльності можна вирішити в межах наявних у МВС України автоматизованих інформаційно-пошукових систем. Необхідно здійснювати цілеспрямований збір відповідних даних, починаючи зі скоєння першого правопорушення, а далі залежно від характеру й небезпечності вчинених особою діянь одержувати все більш повну інформацію [14, с. 164–165].

На індивідуальному рівні здійснюється контроль за виконанням учасниками кредитних іпотечних правовідносин вимог етичної поведінки та

чесної практики під час фінансової та бухгалтерської діяльності, дотримання ними вимог законодавства.

Варто зауважити, що індивідуальне запобігання становить конкретизацію загально-соціальних і спеціально-кримінологічних запобіжних заходів стосовно осіб, які вчиняють шахрайства у сфері іпотечного кредитування. Заходами індивідуального запобігання вважають:

- усунення несприятливих впливів на конкретну особу, здатних призвести до формування антигромадської спрямованості та суспільно небезпечної поведінки;
- змінення соціально неприйнятної поведінки, спроможної привести на злочинний шлях, і корекцію асоціальної орієнтації та рис особи (якщо її викривлене формування вже спостерігалось);
- застосування негайних заходів щодо запобігання злочинам, що готуються, та припинення спроб їх учинити.

Застосування методів індивідуального запобігання необхідно доручати вузькопрофільним фахівцям або єдиному спеціальному підрозділу, наслідуючи приклад аналогічних організацій у Європейському Союзі, що вже давно звернули увагу на потенційних шахраїв, до розряду яких потрапляють зазвичай кращі випускники економічних вишів країни. На запобігання злочинам такого роду спрямовані значні зусилля європейських країн, що полягає у створенні різноманітних програм, котрі містять правила бізнес-етики, дотримання яких убезпечує випускників університетів від ризикованого шляху недобросовісного збагачення. Нині такі програми актуальні й для України. Психологічна атмосфера, яка склалася в українському суспільстві через його значне економічне та соціальне розшарування, має наслідком не лише вчинення різного роду шахрайських посягань, а й моральне виправдовування вчинюваних злочинів, зокрема у сфері іпотечного кредитування. Вважаємо, що зменшенню негативних виявів такого плану сприятиме реалізація комплексу виховних заходів, спрямованих на виховання у громадян поваги до власності, критичного ставлення до стереотипів «споживацького» способу життя,

ухилення від сплати податків, формування довіри до державної економічної політики, виховання солідарності населення з кримінально-правовими заборонами щодо суспільно небезпечної економічної поведінки тощо.

Варто відмітити, що індивідуальна профілактика вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування полягає в реалізації системи заходів з виявлення й усунення конкретних недоліків сімейного, шкільного і суспільного виховання, поєднаних із цілеспрямованою роботою з особами, які мають у поведінці відхилення від моральних і правових норм, а також з окремими групами й колективами, покликаною не допустити виникненню негативних наслідків поведінки таких осіб. Аналіз виявлених небезпечних тенденцій і проявів фахівцями і подальша робота з їх подолання дозволяють надати допомогу індивіду і повернути його поведінку в прийнятні загально дозволені рамки. Шляхи досягнення цього можуть бути дуже різноманітними. Зокрема, для вивчення особливостей особистості шахраїв, серед іншого з метою визначення оптимальних способів адаптації їх до нормального життя в суспільстві, американськими та європейськими психологами широко використовується тестування. Розроблені ними тести допомагають розробляти заходи для коригування поведінки потенційного чи вже засудженого злочинця і для профілактики повторних шахрайських злочинів. Однак для профілактики вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування цього недостатньо. Варто відмітити, що необхідно приділяти більш значну увагу дослідженню особистості шахрая, його посади та соціального статусу[15].

Слід відмітити, в більшості випадків шахрайства у сфері іпотечного кредитування вчиняються шляхом обману, чим завдають шкоди не лише окремим потерпілим, але і державі в цілому. Варто наголосити, що в економічній сфері необхідно виробити систему профілактичних заходів, що дозволяють успішно розпізнавати кримінальний обман, адекватно реагувати на нього, як потерпілим, так і співробітникам правоохоронних органів, а в результаті — знизити кількість шахрайств, що вчинюються у сфері іпотечного кредитування. Можна виділити комплекс заходів, які є актуальними для

профілактики шахрайств у вказаній сфері, що вчинюється за допомогою обману в Україні:

1. значна робота має бути проведена ЗМІ по висвітленню всіх заходів, що проводяться державними органами у напрямі профілактики економічної злочинності, а також по формуванню позитивної громадської думки про правоохоронну систему і результати її діяльності, відновленню довіри суспільства до правоохоронних органів. Немає сенсу боротися з таким кримінально-правовим і психологічним явищем, як шахрайство, в обстановці недовіри до співробітників правоохоронних органів;

2. мають бути розроблені заходи по вдосконаленню системи правової освіти громадян, що включають рекомендації для дій у випадках порушень їх прав і інтересів з боку як окремих громадян, так і посадових осіб. ЗМІ повинні інформувати громадян про нові способи обману (особливо у сфері приватизації, операцій з житлом, проведення всіляких вуличних ігор, лотерей та ін.);

3. державні органи повинні сприяти організації на державних і регіональних телерадіоканалах України циклів постійних інформаційно-тематичних програм правоохоронної спрямованості, публікацій у пресі, поширенню серед населення листівок, брошур, буклетів про форми і методи самозахисту від шахрайських посягань;

4. на спеціально-кримінологічному рівні правоохоронні органи повинні володіти інформацією про найбільш поширені місця, способи, суб'єктів шахрайств. Має бути посилена боротьба з адміністративними та іншими правопорушеннями, що провокують вчинення шахрайств: у сфері обміну валюти, у сфері операцій з нерухомістю, видачі іпотечних кредитів і так далі;

5. на жаль, серйозних видань, присвячених саме психологічній підготовці з потенційними шахраями, дуже небагато, або дана література дуже дорога. Як позитивні приклади серед останніх видань слід виділити наступні: «Мова жестів» А. Піза [2, с. 169], «Психологія обману» П. І. Юнацкевича, В. А. Кулганова [219, с. 224], «Юридична психологія» В. Л. Васильєва [25, с. 275],

«Психологія впливу» Р. Чалдіні [204, с. 174]; «Психологія лжи» П. Екмана [218, с. 136];

6. повинна вестися постійна боротьба з фактами приховування від обліку шахрайств, вчинених у сфері іпотечного кредитування фінустановами; співробітники правоохоронних органів повинні мати необхідну професійну підготовку, щоб правильно виявляти, реєструвати, правильно кваліфікувати і повно, об'єктивно розслідувати злочини в економічній сфері. З цією метою повинні видаватися методичні рекомендації, роз'яснення, проводитися семінари, навчання, підвищення кваліфікації співробітників правоохоронних органів з залученням фахівців наукових установ. Правоохоронними органами і податковими організаціями повинні виявлятися, реєструватися і обнародуватися списки ріелторських компаній, агентств нерухомості, інших організацій, які займаються залученням грошових коштів юридичних і фізичних осіб, діяльність яких несумісна із законом. У діяльності правоохоронних органів повинні застосовуватися новітні досягнення психології, педагогіки, соціології;

7. правоохоронні органи мають бути оснащені необхідним озброєнням, засобами захисту, спецзасобами, оперативною, спеціальною і криміналістичною технікою, системами і засобами зв'язку, комп'ютерною і іншою оргтехнікою, транспортом, обмундируванням і спорядженням, устаткуванням, розміщеними в будівлях і спорудах відповідно до нормативів і світового рівня.

8. на державному рівні повинна здійснюватися і фінансуватися програма захисту потерпілих від шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування. Оскільки основними наслідками злочинів у сфері економіки, вчинених у сфері іпотечного кредитування, є матеріальні втрати, держава повинна застосовувати всі необхідні заходи для відшкодування збитку потерпілим. Такий підхід спостерігається в багатьох сучасних цивілізованих суспільствах[28, с. 104].

На ряду із здійсненням заходів індивідуального запобігання, що пов'язане із впливом на потенційних шахраїв слід проводити роботу і у напрямку віктимологічної індивідуальної профілактики вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

Метою віктимологічної індивідуальної профілактики є застосування заходів віктимологічного характеру до потенційних або реальних жертв вчинених шахрайств у сфері іпотечного кредитування. При цьому, як відмічає Д.В. Рівман кримінологічна профілактика - це цілеспрямована спеціалізована діяльність, спрямована на осіб з неправомірною або аморальною поведінкою, а також на фактори, що зумовлюють віктимологічну поведінку. Поряд з цим її об'єктом являються фактори і особи, позитивна поведінку яких віктимно-небезпечно для них [173, с. 241].

В.Л. Гуляков звертає увагу на те, що сучасна віктимологічна профілактика має на меті організації забезпечення безпеки громадян від реальних або потенційних злочинних посягань. Вчений доводить, що віктимна і злочинність пов'язані один з одним складною системою гомеостатических відносин на різних рівнях соціального буття [190, с. 100].

В такому випадку, віктимологічна індивідуальна профілактика спрямована на зниження віктимності осіб шляхом проведення спеціальних заходів. Її завданням виступає усунення (нейтралізація) різного роду факторів, направлених на віктимізацію потенціальних жертв іпотечного шахрайства.

При цьому суб'єктами віктимологічної індивідуальної профілактики є органи державної влади та місцевого самоврядування, правоохоронні органи, підприємства всіх форм власності, громадські організації, громадські, в тому числі і міжвідомчі, комісії, асоціації та фонди. Вони взаємопов'язані єдиними цілями, а також інформаційними, координаційними, правовими зв'язками [154, с. 86].

О.В. Кравченко стверджує, що до основних учасників віктимологічної профілактики шахрайства, що вчиняється у сфері іпотечного кредитування слід віднести: суб'єкти, що здійснюють профілактику шахрайства в силу

громадського покликання (некомерційні організації, громадські об'єднання, метою діяльності яких також є віктимологічна профілактика шахрайства); суб'єкти, що здійснюють профілактику шахрайства, з метою отримання прибутку (приватні служби економічної безпеки, детективні агентства, інформаційні бюро, для яких віктимологічна профілактика є комерційною діяльністю); суб'єкти, що здійснюють профілактику шахрайства з метою запобігання збиткам (власники майна, які здійснюють внутрішню віктимологічну профілактику шахрайства) [109, с. 19]. Однак, виходячи з даної класифікації, прийти до висновку, що автор не звертає належної уваги на профілактичний потенціал правоохоронних органів та інших державних структур, які можуть здійснювати таку діяльність в межах своєї компетенції у зазначеній сфері.

Як відзначає Д.В. Рівман віктимологічна профілактика складається з трьох основних компонентів:

1. Загальна віктимологічна профілактика, яка включає виявлення причин злочинів і умов, що сприяють їх вчиненню, якщо вони пов'язані з особистістю і поведінкою потерпілих, усунення цих причин і умов;

2. Індивідуальна віктимологічна профілактика, яка в свою чергу включає:

а) виявлення осіб, які, судячи з їхньої поведінки або сукупності особистісних характеристик, з найбільшою ймовірністю можуть виявитися жертвами злочинців;

б) організацію щодо зазначених осіб заходів виховання, навчання, забезпечення особистої безпеки.

3. Невідкладна віктимологічна профілактика, яка включає запобігання конкретних злочинів, що готуються, з використанням захисних ресурсів потенційної жертви, а також тактичних можливостей, що виникають при організації профілактичної роботи «від потерпілого» [173, с. 133].

Варто звернути увагу, що до громадян, знаходяться в «групі ризику», крім осіб, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості, доцільно застосовувати заходи індивідуального віктимологічної

профілактики, що пов'язано з їх соціально-психологічними і соціально-рольовими властивостями. Заходи загально-соціальної віктимологічної профілактики не спрямовані на конкретні групи осіб, а тому застосовуються до всіх потенційних жертв.

При цьому діяльність уповноважених органів здійснюють віктимологічну індивідуальну профілактику спрямована на усунення факторів, які підвищують віктимність жертви з метою запобігання вчинення відносно неї шахрайства у сфері іпотечного кредитування і інформування про моделі поведінки в разі виявлення шахрайських дій на стадії приготування або безпосередньо реалізації наміру шахраєм. Тому, ми поділяємо думку В.А. Тулякова, що як практична діяльність відповідних правоохоронних органів, віктимологічна індивідуальна профілактика повинна бути належним чином організована і інформаційно забезпечена якщо в раніше змінив на роздільне написання, то тут також окремо. [190, с. 100].

Слід відмітити, що заходи віктимологічної індивідуальної профілактики необхідно проводити з урахуванням особливостей потенційного потерпілого, його приналежності до тієї чи іншої соціальної групи. Звичайно, ефективність такої діяльності безпосередньо залежить від наявності необхідної бази даних про потенційних потерпілих в побутовій сфері. При цьому основою такої бази повинна стати система статистичного обліку, що здійснюється правоохоронними органами. Однак видається, що діяльність правоохоронних органів НПУ не повинна обмежуватися лише діяльністю по збору статистичної інформації, це повинна бути також комплексна програма моніторингу шахрайств у сфері іпотечного кредитування.

На підставі дослідження судової практики представляється можливим провести класифікацію потерпілих на підставі соціального статусу, який підвищує рівень віктимності, на літніх людей; осіб, що зловживають алкоголем; осіб, які не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості; потенційних покупців-продавців об'єктів житлової нерухомості; орендодавців і орендарів об'єктів житлової нерухомості. Також необхідно виділити так звану

«групу ризику», тобто осіб, що мають підвищений рівень віктимності і більшою мірою схильних стати жертвами злочинів в сфері обігу житлової нерухомості. До зазначеної групи належать такі: особи похилого віку; особи, які зловживають алкоголем; особи, які в силу різних обставин не проживають за місцем знаходження об'єкта житлової нерухомості.

Одним з факторів, що підвищує рівень віктимності потерпілих у сфері вчинення іпотечного шахрайства, є юридична неосвіченість щодо порядку укладення договорів з відчуження чи придбання об'єктів житлової нерухомості та укладення інших договорів цивільно-правового характеру. В першу чергу, що проявляється у відсутності базових знань щодо порядку укладення угод купівлі-продажу, оренди, міни, дарування об'єктів житлової нерухомості, а також при укладанні договорів довічного утримання та складання заповіту.

Усунення такої ситуації можна досягти шляхом здійснення загального інформування населення про способи укладення цивільно-правових договорів у сфері обігу житлової нерухомості, про найбільш поширені способи вчинення злочинів у зазначеній сфері, про порядок звернення до правоохоронних органів за захистом, про відповідальність за порушення законодавства, про способи забезпечення виконання зобов'язань, а також про дії потенційної жертви для недопущення або припинення вчинення по відношенню до неї шахрайства. Таке інформування необхідно здійснювати за допомогою ЗМІ та мережі Інтернет, з метою не тільки направлення поведінки громадян в правове русло, а й для пропагування моральності, роз'яснення змісту норм чинного законодавства. При цьому слід враховувати соціальний статус потенційних потерпілих і аудиторію, на яку розраховано повідомлення. Тобто, зміст такої інформації повинен бути максимально наближеним до інтересів осіб, яким вона адресована. Зазначені відомості повинні носити не абстрактний, а конкретний характер, з прикладами з реальних життєвих ситуацій. При цьому також необхідно описувати порядок необхідних дій, які потрібно здійснювати, щоб не стати жертвою злочинів, або дії, які потрібно зробити, якщо злочин уже вчинено. Така інформація міститься, наприклад, в пам'ятках, посібниках,

статтях в ЗМІ, а також на офіційних сайтах державних установ: Міністерства внутрішніх справ України, Генеральної прокуратури України, Державної реєстраційної служби України та інших. При цьому ефективність такої діяльності буде залежати від того, наскільки віктимологічне інформування буде сприйматися населенням. Тут слід погодитися з висновками К. Л. Попова, що тільки особиста зацікавленість громадян у вирішенні проблем власної кримінологічної безпеки, заснована на властивому всім людям інстинкті самозбереження і прагненні до самозахисту, в поєднанні з раціональним плануванням віктимологічної превенції злочинності може стати суттєвою перешкодою поширенню шахрайства в тому числі у сфері іпотечного кредитування в Україні [6].

Для розробки заходів індивідуальної віктимологічної профілактики слід звернути увагу, що злочини вчиняються в умовах функціонування складної системи «жертва - злочинець», яка сама перебуває в сфері дії активного зовнішнього оточення (мікро- і макро-соціального, фізичного і т. п.). Результати дослідження проведеного К.Л. Поповим дозволили автору прийти до висновку, що при шахрайстві, суб'єктивне відображення ситуації в свідомості жертви, як правило, не відповідає об'єктивному її змісту, що дозволяє шахраєві маніпулювати діями жертви за допомогою втручання в її суб'єктивне уявлення ситуації. При цьому ступінь «креативності» жертви в ситуації вчинення шахрайства варіюється, починаючи від використання шахраєм «слухного часу», повністю створеного жертвою, до випадків, коли вдало розставлені «пастки» шахрая, може потрапити практично будь-яка людина незалежно від його активності в створенні ситуації. Із застосуванням теорії так званих «каналізованих чинників» дослідником були проаналізовані моделі поведінки жертви шахрайства в процесі віктимологічної взаємодії з шахраєм. В результаті зроблено висновок, що потенційна жертва при вчиненні шахрайства у сфері іпотечного кредитування нерідко набуває ознак нестійкої врівноваженої системи. Присутні в механізмі мотивації жертви спонукають (бажання збагатитися, заощадити, вирішити інші житлові проблеми і т. д.) і

стримуючі (обережність, совість, недовіру і т. д.) сили, які перебуваючи протягом певного періоду в рівновазі, характеризуються високим рівнем внутрішньої напруженості, що дозволяє шахраєві, маніпулюючи певними ситуативними чинниками (елементами ситуації), порушувати існуючу рівновагу, спрямовуючи таким чином поведінку жертви у вигідному йому напрямі [161, с. 12].

В ході проведеного дослідження судової практики було з'ясовано, що потерпілими від вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування були: чоловіки віком від 35 до 45 років, жінки – віком від 30 до 60 років, у більшості випадків громадяни України – 91 %. У 73% об'єктом шахрайських посягань були грошові кошти отримані в результаті укладення кредитного іпотечного договору, а у 27% шахрайські дії вчинялись з метою заволодінням нерухомим майном (в т.ч. житловою нерухомістю, земельними ділянками) шляхом укладення іпотечного кредитного договору. Більшість потерпілих мали постійні доходи середнього та високого рівня (82%), проте на момент внесення коштів не мали власного житла (98%).

На нашу думку, індивідуальну віктимологічну профілактику повинні здійснювати як працівники правоохоронних органів, так і працівники служб безпеки фінустанов, а також соціальних служб, які поряд з виконанням своїх основних обов'язків проводили б віктимологічну роботу з відповідними категоріями населення. Однак координацію індивідуальної віктимологічної профілактики доцільно покласти саме на підрозділи правоохоронних органів, про що підтвердили результати опитування - 87% опитаних висловились «за» і лише 13% - відмітили, що «проти».

Враховуючи низький рівень правових знань та фінансової грамотності, необхідно досягти підвищення рівня обізнаності громадян стосовно шахрайств, які мають місце у сфері іпотечного кредитування. Ключовим моментом є поінформованість населення про ті чи інші прояви порушення закону, шахрайські махінації на ринку нерухомості тощо. Роль таких інформаторів повинні відігравати, перш за все, засоби масової інформації, в тому числі

Інтернет. Вагомим та й одночасно доступним важелем у вирішенні даної проблеми повинна стати наукова розробка цього питання.

Слід відмітити, що надзвичайно складною проблемою є пошук потенційних потерпілих від іпотечного шахрайства. Як слушно відмічає Д. В. Рівман, виявлення потенційних жертв є складним однак дуже важливим завданням, якщо враховувати той факт, що багато осіб, котрі постраждали від шахрайських дій уникають звернення до компетентних органів[173, с. 163].

Здійснення індивідуальної віктимологічної профілактики щодо осіб, які постійно зловживають алкогольними напоями, не видається перспективним і таким, що може привести до зниження рівня віктимності зазначеної групи осіб. Це пов'язано з тим, що особи зазначеної групи ведуть аморальний і антигромадський спосіб життя, нерідко вчиняють правопорушення, негативно і без довіри відносяться не тільки до правоохоронних органів, а й до всієї сфери державного управління. Запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування по відношенню до вказаної групи осіб доцільно проводити в межах загально-соціальної віктимологічної профілактики.

Належну увагу повинно бути приділено захисту прав людей похилого віку. Так, необхідно розглянути чинники, які негативно впливають на вчинення шахрайств в сфері іпотечного кредитування і безпосередньо впливають на рівень віктимності. До таких факторів, на підставі досліджень, віднесені наступні: значні борги по комунальних платежів; відсутність близьких родичів за місцем проживання потерпілого; фізичні, лінгвістичні або інші недоліки (що не виключають дієздатність). Тобто, заходи індивідуальної віктимологічної профілактики доцільно застосовувати саме щодо осіб літнього віку, що характеризуються вказаними ознаками.

Слід відмітити, що, відповідно до п. 8 Типового положення про територіальний центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг), одним з основних завдань територіального центру є виявлення громадян похилого віку, інвалідів, хворих (з числа осіб працездатного віку на період до встановлення їм групи інвалідності, але не більше чотирьох місяців),

які не здатні до самообслуговування і потребують постійної сторонньої допомоги, і формування електронної бази даних таких громадян [46]. Фактично, в цьому документі перераховані особи, які мають найбільший рівень віктимності, звичайно, якщо в їх власності є об'єкти житлової нерухомості, а вказана електронна база може значно спростити діяльність правоохоронних органів в пошуку осіб, що мають підвищений рівень віктимності. Однак робота з такою електронною базою все ж представляє певні труднощі, у зв'язку з великою кількістю осіб, які не вимагають особливої уваги і захисту. У зв'язку з цим на нашу думку необхідне створення електронного реєстру таких осіб правоохоронними органами з урахуванням завдань, які на них покладені.

Внесення відповідних даних до такого реєстру, а також відповідальність за їх збереження слід покласти на службу дільничних інспекторів поліції в системі Міністерства внутрішніх справ України. Для здійснення такої віктимологічної індивідуально-профілактичної діяльності вважаємо доречним доповнити Положення про службу дільничних інспекторів поліції в системі Міністерства внутрішніх справ України нормами [167], які б зобов'язували зазначених посадових осіб ставити на профілактичний облік потенційних потерпілих і в межах своєї компетенції проводити профілактичну роботу з особами похилого віку, особами які не мають близьких родичів або мають значні борги по комунальним платежам, або мають фізичні, лінгвістичні або інші вади, що не виключають дієздатність.

Однозначно, здійснення віктимологічної індивідуально-профілактичної робота буде більш ефективною при залученні до цієї діяльності й інших структур, наприклад, працівників соціальних служб, територіальних центрів соціального обслуговування літніх людей, на які покладені обов'язки по догляду за ними.

Необхідно відзначити, що з огляду на цілеспрямоність запобіжних заходів щодо шахрайств у сфері іпотечного кредитування на індивідуальному рівні відносно конкретних осіб чи умов, що породжують криміногенні фактори, нагальними видаються підготовка та реалізація комплексу виховних заходів,

орієнтованих на учасників кредитних правовідносин. Метою застосування вказаних заходів на цьому рівні запобігання має стати усунення несприятливого впливу на підприємців, платників податків, змінення їх соціально неприйнятної поведінки. Безумовно важливим слід визнати також виявлення осіб, від яких з високим ступенем імовірності можна очікувати вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитній сфері; виявлення ознак учинення відповідних злочинів у іпотеко-кредитній сфері; збирання інформації відносно об'єктів профілактичної діяльності.

Підводячи підсумки, можна зауважити, що за останні роки в Україні у сфері протидії економічній злочинності зроблено багато: прийнято новий Кримінальний процесуальний кодекс України, низку інших законодавчих актів, спрямованих на систематичне проведення заходів з питань запобігання злочинності, запроваджена практика прийняття комплексних програм попередження злочинності на різних рівнях. Враховуючи викладене, необхідно зазначити, що при успішній реалізації профілактичних заходів можна чекати зниження рівня криміналізації економіки, зміцнення довіри населення до держави, підвищення здатності самозахисту громадян від вчинення шахрайств, в яких використовується обман, а також повернення довіри громадян до співробітників правоохоронних органів.

Висновки до розділу 3

Дослідження проблеми запобігання вчинення шахрайств в сфері іпотечного кредитування дозволило зробити такі висновки:

- іпотечне шахрайство є одним із найбільш небезпечних і латентних проявів криміналізації кредитних відносин, що вимагає об'єднання та акумуляцію економічних, організаційних і правових зусиль у напрямку протидії цьому небезпечному явищу;
- у зв'язку із зміною соціально-політичних та економічних настроїв у суспільстві, змінюється та деформується консервативне розуміння самого

поняття «злочинність», тому вважаємо за необхідне змінення та переосмислення підходу до протидії та запобігання даного негативного явища. Зокрема, необхідно змінювати стратегію попередження вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування на рівні зміни свідомості громадян та їхнього відношення до злочинності як такої. В контексті вказаного один із перспективних напрямків запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредиту сфері вбачається у запровадженні різноманітних соціальних заходів, які є масштабною довготривалою стратегією, спрямованою на оптимізацію функціонування соціальних інститутів, створення сприятливих умов для ведення бізнесу, розвитку будівельної сфери та покращення інвестиційного клімату;

- проведене нами анкетування показало, що пріоритетними соціально-економічними заходами попередження шахрайств у сфері іпотечного кредитування працівники правоохоронних органів та представники громадськості вважають наступні: 1) посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням іпотечних коштів на будівництво (експерти – 47,5%; громадськість – 58,3%); 2) посилення заходів протидії корупції (експерти - 39,1%; громадськість - 49,2%); 3) удосконалення іпотечного-кредитного законодавства (експерти - 41,3%; громадськість - 26,2%). Необхідність ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній підтримало 26,2% опитаних громадян;

- опитування правоохоронців та працівників фінустанов показало, що факторами, які визначають зростання шахрайської злочинності у сфері іпотечного кредитування, вважаються відповідно:

1) існування значної кількості дрібних “кишенькових” банків, які часто орієнтовані на обслуговування своїх засновників або тіньових кримінальних структур 63 % і 82 %;

2) недосконалість нормативної бази з питань функціонування банківських структур та інших фінустанов у сучасних економічних умовах 59 % і 62 %;

3) негативні наслідки соціально-економічного занепаду банківської

системи 42 % і 51 %;

4) відсутність чіткого механізму взаємодії комерційних банків з НБУ, органами державного контролю та нагляду, правоохоронними органами 41 % і 25 %;

5) низька ефективність внутрібанківського документального контролю за проведенням окремих операцій 30 % і 18 % тощо.

В ході проведеного дослідження судової практики було з'ясовано, що потерпілими від вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування були: чоловіки віком від 35 до 45 років, жінки – віком від 30 до 60 років, у більшості випадків громадяни України – 91 %. У 73% об'єктом шахрайських посягань були грошові кошти отримані в результаті укладення кредитного іпотечного договору, а у 27% шахрайські дії вчинялись з метою заволодіння нерухомим майном (в т.ч. житловою нерухомістю, земельними ділянками) шляхом укладення іпотечного кредитного договору. Більшість потерпілих мали постійні доходи середнього та високого рівня (82%), проте на момент внесення коштів не мали власного житла (98%).

Індивідуальні заходи запобігання шахрайств у сфері іпотечного кредитування являють собою специфічний комплекс заходів, які здійснюються різними суб'єктами запобіжної діяльності, щодо осіб, про яких достовірно відомо, що вони замислюють учинення злочинів з метою активного втручання і впливу на свідомість, волю, поведінку, спосіб життя.

На нашу думку, індивідуальну віктимологічну профілактику повинні здійснювати як працівники правоохоронних органів, так і працівники служб безпеки фінустанов, а також соціальних служб, які поряд з виконанням своїх основних обов'язків проводили б віктимологічну роботу з відповідними категоріями населення. Однак координацію індивідуальної віктимологічної профілактики доцільно покласти саме на підрозділи правоохоронних органів, про що підтвердили результати опитування - 87% опитаних висловились «за» і лише 13% - відмітили, що «проти».

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і вирішення наукового завдання, що полягає у комплексній кримінологічній характеристиці шахрайств, що вчиняються у сфері іпотечного кредитування, що включає аналіз кількісних і якісних показників вказаного виду злочинності, детермінант, що її зумовлюють осіб, які вчинили злочини у даній сфері, розробку науково обґрунтованих рекомендації з удосконалення діяльності із запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування:

1. Визначено, що стан наукової розробленості теоретичних і практичних засад попередження вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування потребує комплексного підходу при виявленні, припиненні та розслідуванні даного виду злочину, що полягає в дослідженні як кримінально-правових, кримінально-процесуальних так і кримінологічних питань. Разом з тим, не зменшуючи ролі й значущості праць зазначених науковців, слід відзначити, що більшість питань присвячених дослідженню проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування у силу різних обставин, залишаються не вирішеними, що не може не позначитися на ефективності правоохоронної діяльності. Обґрунтовано, що держава зобов'язана охороняти один з важелів, який формує економіку країни, а саме: вдосконалювати законодавство в аспектах боротьби з шахрайством в сфері іпотечного кредитування. Акцентовано увагу на тому, що лише на засадах консолідації зусиль правоохоронних органів підвищення поінформованості учасників вказаних суспільних відносин можна якщо не подолати проблему шахрайства в сфері іпотечного кредитування, то принаймні зменшити його рівень до середньоєвропейського і тим самим підняти імідж України на міжнародних ринках.

2. З'ясовано, що ринок іпотечного кредитування в Україні знаходиться на стадії розвитку, чим створює сприятливі умови для вчинення шахрайства у цій сфері. Заволодіння іпотечними кредитними коштами, чужим нерухомим

майном або правом на нього, з використанням іпотечних кредитів, сприяє виникненню нових загроз на шляху до стабільного розвитку ринку нерухомості та суспільних відносин, що виникають у ньому. Після аналізу всього спектру визначень поняття «економічного шахрайства» було запропоновано власне авторське визначення: «іпотечного шахрайства» під яким слід розуміти умисне надання хибних відомостей, подання даних або неповідомлення відомостей заявником або іншими зацікавленими сторонами кредитору або іншому суб'єкту іпотеки для отримання фінансування для покупки або страхування іпотечного кредиту. Визначено, що шахрайство у сфері іпотечного кредитування – окрема кримінологічна група суспільно небезпечних діянь, які поділено на основні та супутні, а також за формою вини, суб'єктним складом та специфікою злочинних технологій. Розгорнута кримінально-правова класифікація важлива для врахування в комплексі ознак усіх елементів кримінологічної характеристики злочинів.

3. Вивчений зарубіжний досвід США, Канади, Німеччини та інших держав показав, що гострота проблеми протидії іпотечному шахрайству залежить, з одного боку, від масштабів розвитку самої системи іпотечного кредитування, а з іншого – від того, наскільки ефективно організоване запобігання цьому явищу. У більшості країн на загальнодержавному рівні створено спеціалізовані організації щодо запобігання іпотечному шахрайству. Обґрунтовано необхідність перейняти позитивний зарубіжний досвід з питань обміну інформацією, який належним чином налаштований між усіма установами та організаціями, що здійснюють свою професійну діяльність у сфері іпотечного кредитування. До головних елементів системи колективної безпеки фінустанов в міжнародній практиці належать: поєднання зусиль кредитних компаній щодо протидії шахрайству; запровадження корпоративних стандартів кредитної справи; створення коаліцій служб безпеки кредиторів; централізація інформаційних ресурсів і банків даних.

4. Кримінологічна характеристика шахрайства у сфері кредитних операцій банків ґрунтується на аналізі різноманітної статистичної та

аналітичної інформації про рівень, структуру, географію та динаміку злочинів цієї категорії. З'ясовано, що динаміка вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування в складі групи осіб з 2014 року мала тенденцію до зниження. Про це говорять наступні цифри: у 2014 р. в порівнянні з 2013 р. динаміка шахрайської злочинності становила (-15%), у 2015 р. в порівнянні з 2014 р. – (- 31%), у 2016 р. в порівнянні з 2015 р. – (- 41%), а станом на I кв. 2017 р. усього було зареєстровано 68. Визначено, що помітна протягом останніх років позитивна тенденція до зменшення кількості виявлених шахрайств у вказаній сфері, учинених у складі групи, свідчить про високу латентність даної групи злочинів.

5. Детермінанти вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування розподілено на загальні, які опосередковано впливають на сферу іпотечного кредитування, та спеціальні (безпосереднього впливу). До головних соціально-економічних чинників, що впливають на рівень вчинення шахрайств у вказаній сфері, належать зниження рівня платоспроможності та зубожіння більшої частини населення, дисбаланс матеріальних потреб громадян та економічних можливостей для їх задоволення, поширення в соціумі ілюзії безкарності тощо. Серед нормативно-правових детермінантів найбільш позначається законодавча неврегульованість у питаннях взаємодії між правоохоронними органами та фінустановами, а також невинуватено м'яке покарання за певні корисливі злочини економічної спрямованості, в тому числі шахрайство, що унеможливорює ефективну боротьбу з ними, особливо на стадіях підготовки та замаху. До спеціальних детермінантів належать: з боку банківської системи - неефективна організація роботи банків з населенням; намагання отримати як можна більше прибутку, що не дозволяє вивчати належним чином платоспроможність клієнтів; відсутність професійних навичок певної частини банківського персоналу; з боку правоохоронних органів – обмеженість засобів доступу до документообігу банків, що стримує можливості виявлення та документування вказаних злочинів.

6. Кримінологічний портрет особи, що займається вчиненням шахрайств

в сфері іпотечного кредитування має наступні ознаки: вказані злочини вчиняють чоловіки (87,2%) віком від 30 до 45 років (72,5%) які мали вищу освіту (73,1%) та перебували у шлюбі, 83,2%. Більшість з них є громадянами України (83,1%), та 16,9% громадяни інших держав. За характером мотивації виокремлено корисливий, ігровий, дезадаптивний та прагнучий до самоствердження типи шахраїв. Переважна більшість шахрайств у сфері іпотечного кредитування вчиняється за участю (сприянням) працівників фінустанов. Злочинні групи за кількістю учасників є невеликими. Зазвичай до їх складу входять від двох до п'яти осіб. Кількість членів групи визначається залежно від потреби в розподілі ролей та способу вчинення злочину.

7. Розроблено систему заходів запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування. Обґрунтовано, що запобігання вчиненню шахрайств у вказаній сфері необхідно розглядати як багаторівневу систему державних та громадських заходів, спрямованих на усунення або нейтралізацію причин та умов вказаної групи злочинів на загально соціальному, спеціально-кримінологічному та індивідуальному рівнях. Доведено, що заходи загально-соціального запобігання вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування мають стратегічне значення. Охарактеризовано віктимологічний напрямок запобігання злочинам, вчинюваним у сфері іпотечного кредитування. Визначено, що жертви іпотечного шахрайства не мають яскраво виражених віктимних характеристик, а тому профілактична робота стосовно них має полягати насамперед в інформуванні про застережні заходи, способи забезпечення власної віктимологічної безпеки.

8. Обґрунтовано, що заходи спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у сфері іпотечного кредитування різняться залежно від специфіки вчинюваних у розглядуваній сфері конкретних діянь (шахрайств, корупційних злочинів, ухилення від сплати податків). Сформульовано конкретні пропозиції та рекомендації, спрямовані на удосконалення законодавчих норм та відомчих (міжвідомчих) нормативно-правових актів, а також підвищення результативності запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування,

зокрема запропоновано у проекті законів України «Про банки і банківську діяльність», «Про Національний банк України» закріпити обов'язки банків повідомляти правоохоронні органи в разі виявлення ними ознак підготовки або вчинення кримінальних правопорушень, надавати доступ підрозділам НПУ до речей і документів, сприяти збиранню доказів, що стосуються розшуку коштів і майна, відшкодування завданих збитків; створення та ведення єдиного кредитного реєстру в структурі Національного банку України з метою покращення оцінки банками кредитного ризику та зниження частки вчинення шахрайств у цій сфері, а також розроблені методичні рекомендації щодо зменшення ризиків вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Алексеєнко Л. М. Економічний словник: банківська справа, фондовий ринок / Л. М. Алексеєнко, В. М. Олексієнко, А. І. Юркевич. – К. : Вид. дім “Максимум”, 2000. – 592 с.
2. Аллан Пиз. Язык жестов. Как читать мысли окружающих по их жестам. — М.: Эксмо- Пресс, 2000. — 272 с.
3. Альбрехт С. Мошенничество. Луч света на темные стороны бизнеса / У. Стив Альбрехт, Джеральд У. Венц, Тимоти Л. Уильямс; перев. с англ. А. Рапопорт. – СПб: Питер, 1995. – 400 с.
4. Амінов Д.І. Злочинність у кредитно-банківській сфері/ Д.І. Амінов, В.П. Ревін.- М.: Норма-Инфа, 2005.- 209 с.
5. Аналітичний огляд банківської системи України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://rurik.com.ua/documents/research/bank_system_1_kv_2016.pdf
6. Аналітичний огляд УНІА за II півріччя 2010 року "Житлове іпотечне кредитування в Україні". [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>
7. Андрушко П. П. Реформа українського антикорупційного законодавства у світлі міжнародно-правових зобов'язань України /П. П. Андрушко. - Київ: Атіка, 2012. - 332 с.
8. Антонян Ю. М. Криминология.Избранные лекции /Ю. М. Антонян. - Москва: «Логос»,2004. - 448 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. Афери з іпотеками, депозитами і картами [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://pozuka.in.ua/aferi-z-ipotekami-depozitami-i-kartami/>
11. Ахмедшин Р.Л. Криминалистическая характеристика личности преступника : автореф. дис. ...д-ра юрид. наук : 12.00.08 / Ахмедшин Рамиль Линарович. – Томск, 2006. – 20 с.

12. Балаян А.Р. Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (криминологическое исследование). Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Балаян А.Р. - М., 2009. - 23 с. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/borba-s-moshennichestvom-v-sfere-oborota-kommercheskogo-nedvizhimogo-imushchestva-kriminolog>
13. Бандурка А.М. Преступность в Украине: причины и противодействие: монография /А.М. Бандурка, Л.М. Давыденко. - Харьков: Основа, 2003. - 368 с.
14. Бандурка О. М. Стратегія і тактика протидії злочинності : монографія / О. М. Бандурка, О. М. Литвинов. – Харків : Ніка Нова, 2012. – 318 с
15. Бандурка О. М. Профілактика злочинності / О. М. Бандурка // Вісник Південного регіонального центру Національної академії правових наук України. - 2014. - № 1. - С. 115-124. - Режим доступа: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vprc_2014_1_14.
16. Банк выдал бизнесмену почти полтора миллиона фальшивых гривен [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.4post.com.ua/criminal/138426.htm/>
17. Барановський О.І. Сучасний банк і загрози його фінансовому благополуччю // Вісник Національного банку України. – 1996. – №5. – С. 60-66.
18. Беліх О.Г. Характеристика особи, яка вчиняє злочини у сфері банківського кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступа: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/soc_gum/Nvknuvs/2012_1/belih.htm
19. Бойко И. В. Циклическое движение жилищного строительства и рынок ссудного капитала в США: Дис... канд. экон. наук / И. В. Бойко. — М., 1986. — 220 с.
20. Бойко А. Економічна злочинність як соціальне явище // Львівський університет: Вісник Львівського університету. Серія юридична. – Вип. 37. – Львів: ЛДУ, 2002. – С. 461 – 466.

21. Болгар Т.М. Удосконалення моніторингу банківського кредитного процесу / Т.М. Болгар // Академічний огляд – 2013. – № 2 (39) С. 36-42.
22. Будівництво [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/06/Arch_pez_bl.htm
23. Буцан О.П. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування злочинів, вчинених шляхом використання кредитно-банківських операцій: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Національна юридична академія України. – Харків, 1995. – 24 с.
24. В Україні значно виросли об'єми будівництва[Електронний ресурс]. – Режим доступу: - http://ua.korrespondent.net/business/press_release/3695186-v-ukraini-znachno-vyrosly-obiemy-budivnytstva
25. Васильев В. Л. Юридическая психология. — 5-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Питер, 2005. — 655 с.
26. Введення в експлуатацію житла в Україні знизився майже на 7% [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.biznews.com.ua/vvedennya-v-ekspluatatsiyu-zhitla-v-ukrayini-znizivsya-mayzhe-na/>
27. Велічко В. М. Фінансове шахрайство, фіктивний капітал та, економічна безпека країни /В. М. Велічко //Південноукраїнський правничий часопис. – 2007. – №1. – С. 200-202.
28. Висоцька В. В. Актуальні питання профілактики злочинів, що вчинюються за допомогою обману / В. В. Висоцька // Правова держава. - 2013. - № 16. - С. 101-105. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prav_2013_16_17
29. Віктор Шокін підписав наказ про утворення Спеціалізованої антикорупційної прокуратури [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.gp.gov.ua/ua/news.html?_m=publications&_t=rec&id=162533
30. Воронцова С.В. Новые формы мошеннических действий в финансово-кредитной сфере /С. В. Воронцова //Банковское право. – 2008. – №2. – С. 15-17.
31. Всеобщая декларация прав человека. Принята и провозглашена в резолюции 217 А (III) Генеральной Ассамблеи от 10 декабря 1948 года

[Електронний ресурс]//Верховна Рада України: офіц. веб-портал. – Режимдоступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_015

32. Гайдай В. Я. історико-правовий аналіз виникнення та становлення сучасного поняття «шахрайство» у вітчизняній правничій науці / В. Я. Гайдай // Вісник. Національний університет внутрішніх справ. - Х., 2005. - Вип.31. - С. 215-221.

33. Гаухман Л.Д. Ответственность за преступления против собственности / Л.Д. Гаухман, С.В. Максимов. – 2-е изд., испр. – М.: АО «ЮрИнфоР», 2001. – 315 с.

34. Генеральна прокуратура України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.gp.gov.ua/ua/stst2011.html?dir_id=112661&libid=100820#

35. Голіна В. В. Запобігання злочинності (теорія і практика): навч. посіб. /В. В. Голіна. - Харків: Нац. юрид. акад. України, 2011. - 120 с.

36. Голіна В.В. Криминологическая профилактика, предотвращение и пресечение преступлений: учеб. пособие. – К.: УМК ВО при Минвузе УССР, 1989.

37. Голіна В.В. Поняття і структура спеціально- кримінологічного запобігання злочинності // Правова система України: історія, стан та перспективи: у 5-ти т. – Т.5: Кримінально-правові науки. Актуальні проблеми боротьби зі злочинністю в Україні / за заг. ред. В.В. Сташиса. – Х.: Право, 2008. – С. 357 – 400.

38. Головкін Б. М. Корислива насильницька злочинність в Україні: феномен, детермінація, запобігання: монографія /Б. М. Головкін. - Харків: Право, 2011. - 440 с.

39. Горпинченко Н. В. Поняття іпотечного кредиту: теоретико правовий аналіз[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bulletin.uabs.edu.ua/store/jur/2012/502457f4357c9f21760e76ad58b24110.pdf>

40. Госипотека: попробуй получи // вести. – 01.10.2013

41. Громов И.В. Способы совершения мошенничества в финансово-кредитной сфере /И. В. Громов //Российский следователь. – 2008. – №15. – С. 26-27.
42. Гроші та кредит. – К.: Либідь., 1992. – 331 с.
43. Давиденко Л.М., Бандурка А.А. Противодействие преступности: теория, практика, проблемы: моногр. – Х.: Изд-во Нац. ун-та внутр. дел, 2005. – С. 9.
44. Даньшин И.Н. Введение в криминологическую науку. – Х.: Право, 1998. – 255 с.
45. Демчишак Н. Б. Аналіз стану та динаміки розвитку іпотечного ринку в Україні / Н. Б. Демчишак, Х. О. Турхан // Науковий вісник НЛТУ України. - 2012. - Вип. 22.3. - С. 197-204. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnltu_2012_22.
46. Деякі питання діяльності територіальних центрів соціального обслуговування надання соціальних послуг) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1417-2009-п>
47. Джужа О.М. Запобігання злочинам, пов'язаним із сексуальним насильством: Монографія. – К.: Атіка, 2009. – 240 с
48. Долгова А.И. Личность преступника и механизм преступного поведения / А.И. Долгова, И.И. Карпец, В.Н. Кудрявцев, В.В. Панкратов // Курс советской криминологии. – М., 1985. – С. 293–305.
49. Долгова А.И. Преступность, её организованность и криминальное общество. – М.: Рос. криминолог. асоц., 2003. – С.7
50. Дрёмин В.Н. Преступность как социальная практика: институциональная теория криминализации общества: монография /В. Н. Дрёмин. - Одеса: Юрид. л-ра, 2009. -616 с.
51. Дрьомін В. М. Інституціональна теорія відтворення та протидії злочинності /В. М. Дрьомін //Право України. - 2009. - №7. - С. 45-51.
52. Евтух А.Т. Ипотечный механизм инвестирования / А.Т. Евтух. — Луцк: Волинська обл. друкарня, 2001. — 180 с.

53. Європейська соціальна хартія (Переглянута) (ETS №163) від 03.05.1996 №ETS №163 //Відомості Верховної Ради України. – 2007. – №51. – Стор. 2096.

54. Єдиний реєстр судових рішень № 27370370 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/27370370>;

55. Єдиний реєстр судових рішень № 32802258 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32802258>;

56. Єдиний реєстр судових рішень № 38207483 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38207483>;

57. Єдиний реєстр судових рішень № 39955122 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/39955122>;

58. Єдиний реєстр судових рішень № 42923583 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42923583>;

59. Єдиний реєстр судових рішень № 59039602 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59039602>

60. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. - 2009. - № 7. - С. 32-34.

61. Жалинский А.Е. Предупреждение преступлений в условиях НТР // Совершенствование мер борьбы с преступностью в условиях научно-технической революции / отв. ред. В.Н. Кудрявцев. – М., Наука, 1980. – С. 283

62. Жук О.В. Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні // Економічний простір. – 2009. - №23/1. – С. 308 – 315.

63. Закалюк А. П. Проблемы социальной типологии личности правонарушителя и преступника / Закалюк А. П. // Проблемы изучения личности правонарушителя. – М., 1984. – С. 5–23.

64. Закалюк А.П. Курс сучасної української кримінологія: теорія і практика : у 3 кн. / А.П. Закалюк. – К. : Ін Юре, 2007. – Кн. 1. – С. 156.

65. Закон України “Про Національний банк України” (за станом на 31 жовтня 2000 р.): Офіційне видання. – К.: Парламентське видавництво, 2000. – 43с.

66. Закон України „Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.1994 року, у редакції від 22.05.1997 року, зі змінами і доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 1997 – № 27 – Ст. 181.

67. Закон України «Про банки й банківську діяльність» від 7 грудня 2000 року № 2121-III // Відомості Верховної Ради України – 2001 – № 5-6 – Ст.30

68. Закон України «Про заставу» від 02.10.92 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – Ст. 642. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>

69. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 05.06.2003 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15>

70. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» №979 від 16.06.2003 р.[Електронний ресурс]. - Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>

71. Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1304-18>

72. Запобігання злочинам, пов'язаним з незаконним використанням бюджетних коштів: наук.-практ. посіб. – Запоріжжя: Дніпровський металург, 2011. – 289 с.

73. Запобігання злочинності (теорія і практика): навч. по-сіб. / Голіна В.В. – Х.: Нац. юрид. акад. України, 2011. – 120 с.

74. Запорожець Р.А. Загально-соціальні заходи запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець //

75. Запорожець Р.А. Запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування зарубіжний та вітчизняний досвід / Р.А.Запорожець // одесса
76. Запорожець Р.А. Причини та умови, що впливають на вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець //
77. Запорожець Р.А. Состояние, структура и динамика мошенничеств в сфере ипотечного кредитования / Р.А.Запорожець //
78. Запорожець Р.А. Сучасний стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець //
79. Запорожець Р.А. Характеристика особи-злочинця, що вчиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець //
80. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування: поняття та види / Р.А.Запорожець //
81. Заявление директора Управления по федеральному надзору за жилищным сектором Локхарта [Electron resource]. - Access mode: <http://www.webcitation.org/68F8tX1LL>
82. Зелінський А. Ф. Кримінологія : [навч. посіб.] / Зелінський А. Ф. – Х. : Рубікон, 2000. – 240 с.
83. Зубок М.І. Безпека банківської діяльності : підручник / М.І. Зубок, С.М. Яременко. – К. : КНЕУ, 2012. – 477 с.
84. Иконников Д.Н. Предупреждение хищений в банковской сфере: дис. . канд. юрид. наук. — М., 2012. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.dissercat.com/content/preduprezhdenie-khishchenii-v-bankovskoi-sfere#ixzz4UugXNW6U>
85. Ильин И. В. Теоретические основы борьбы с мошенничеством, совершаемым в экономической сфере (уголовно-правовые и криминологические проблемы): автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук: 12.00.08 /Ильин Игорь Вячеславович.– Москва, 2011. – 58 с.
86. Ильин И.В. Виктимологическая профилактика экономического мошенничества: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 Нижегородский

юридический институт. – Нижний Новгород, 2000. – 21 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://lawtheses.com/viktimologicheskaya-profilaktika-ekonomicheskogomoshennichestva>

87. Ипотечный кризис в США (2007)[Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ипотечный_кризис_в_США_\(2007\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ипотечный_кризис_в_США_(2007))

88. Іванов Ю. Ф. Кримінологія : [навч. посіб.] / Ю. Ф. Іванов, О. М. Джужа. – К. : Вид. ПАЛИВОДА А. В., 2006. – 264 с.

89. Ігнатов О. Протидія злочинності: поняття та сутність /О. Ігнатов //Юридична Україна. - 2009. - №3. - С. 92-97.

90. Інвестиційна реформа. Концепція [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.ukrproiect.gov.ua/sites/default/files/files/Invest_Reforma_UKR.pdf

91. Індекс корупції CPI-2016[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ti-ukraine.org/research/indeks-korupsiyi-cpi-2016/>

92. Індивідуальна профілактика злочинів[Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/1728092449619/pravo/individualna_profilaktika_zlochiniv

93. Кальман А. Г. Словарь криминологических и статистических терминов /А. Г. Кальман, И. А. Христич. - Харьков: Гимназия, 2001. -96 с.

94. Кальман О. Взаємозв'язок організованої злочинності та корупції в сфері економіки // Вісник Академії правових наук України. – Х., 1997. – №4 (11). – С. 188-190.

95. Кальман О. Г. Злочинність у сфері економіки України: теоретичні та прикладні проблеми попередження: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.08 /Олександр Григорович Кальман; Нац.Юрид. академія України ім. Я. Мудрого. – Харків, 2004. – 430 с.

96. Каменський Д. В. Фінансове шахрайство у США: деякі питання кримінальної відповідальності /Д. В. Каменський //Форум права. - 2013. - №1. - С. 379-385.

97. Карпович О. Г. Предупреждение финансового мошенничества. Актуальные проблемы / О. Г. Карпович // Российская юстиция. - 2010. - №9. - С. 45-49.

98. Карпович О.Г. Актуальные уголовно-правовые проблемы борьбы с финансовым мошенничеством: монография /О.Г. Карпович. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011. –271 с.

99. Карпович О.Г. Ответственность за финансовое мошенничество по зарубежному уголовному законодательству /О.Г. Карпович //Внешнеторговое право. - 2010. - №1. -С. 24-34

100. Квіт Н. Уніфікація поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування / Н. Квіт // Вісник Львів. ун-та. Серія юрид. – 2011. – Вип. 54. – С. 224–231.

101. Коваленко П.М. Запобігання шахрайству на фінансових ринках у біржовій торгівлі // П.М. Коваленко / дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 «кримінальне право і кримінологія; кримінально-виконавче право». – 2005. – 203 с.

102. Кондуэлл М. Психология. А-Я: Словарь-справочник. - М.: ФАИР-ПРЕСС, 1999. - С. 161.

103. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96-ВР //Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – Ст. 141

104. Конюхов Н. И Словарь-сравочник по психологии. - М., 1996. - С. 64.

105. Корх І.І. Проблеми виявлення шахрайських дій управлінського персоналу та працівників у банківській сфері / І.І. Корх // [Електронний ресурс].

– Режим доступу:
http://www.rusnauka.com/12_ENXXI_2011/Economics/7_85605.doc.htm

106. Косенко Ю. Г., Якубовська О. О. Вплив іпотечної кризи США на іпотечний ринок України [Електронний ресурс]. - <http://nauka.kushnir.mk.ua/?p=9159>

107. Кравченко В. І., Паливода К.В. Проблеми становлення іпотечного ринку в Україні // Наукові праці НДФІ. – 2001. - №1(13). – С.3-12.

108. Кравченко О.А., Запоржан Д.В. Тенденції розвитку фондового ринку // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ – 2001. – №1. – С. 47–46.
109. Кравченко О.В. Психологічні особливості шахрайства: Автореф. дис... канд. психол. наук: 19.00.06 / О.В. Кравченко ; Нац. ун-т внутр. справ. — Х., 2005. — 21 с.
110. Кравчук С. Й. Економічна злочинність в Україні (курс лекцій) /С.Й. Кравчук. - Київ: Кондор, 2009. - 282 с.
111. Кригер Г.А. Некоторые вопросы квалификации хищений социалистического имущества // Советская юстиция. 1974. № 7
112. Криминология / под ред. В. Н. Кудрявцева, В. Е. Эминова. – М. : Юристъ, 1999. – 232 с.
113. Криминология : [учеб.] / под. ред. В. Н. Кудрявцева, В. Е. Эминова. – [3-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Юристъ, 2004. – 734 с.
114. Криминология. Учебник для юридических вузов / Под ред. доктора юрид. наук проф. А.И. Долговой. – М.: Издат. группа НОРМА-ИНФРА, 1999. – 784 с.
115. Криминология: учебник для вузов/Под общ. ред. д. ю. н., проф. А. И. Долговой. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Норма, 2005. - 912 с.
116. Криминология: Учебник для юридических ВУЗов / С.Б. Алимов, Ю.М. Антонян, С.П. Бузынова и др.; В.Н. Кудрявцев, В.Е. Эминов (ред). – М.: Юрист, 1995. – 511 с.
117. Кримінологія : Особлива частина : [навч. посіб.] / за ред. І.М. Даньшина. – Х.: Право, 1999. – 232 с.
118. Кримінологія. Спеціалізований курс лекцій зі схемами : навч. посіб. / [Джужа О. М., Моїсєєв Є. М., Василевич В. В. та ін.] ; за заг. ред. О. М. Джужи. – К. : Атіка, 2001. – 368 с.
119. Кримінологія: Загальна та Особлива частини : підруч. [для студ. юрид. спец. вищ. навч. закладів] / І. М. Даньшин, В. В. Голіна, М. Ю. Валуйська та ін.; за заг. ред. В. В. Голіни. – 2-ге вид. перероб. і доп. – Х. : Право, 2009. – 288 с.

120. Кримінологія: навч. посіб. / [О. М. Джужа, В. В. Василевич, О. Г. Колб та ін.]; за заг. ред. д-ра юрид. наук, проф. О. М. Джужі. – Київ : Атіка, 2009. – 312 с.

121. Криховецька З.М. Тенденції розвитку іпотечного кредитування в Україні. [Електрон- ний ресурс]. – Доступний з <http://www.rusnauka.com>

122. Кришевич О.В. Способи шахрайств в банківській сфері: кримінально-правовий аспект / О.В. Кришевич // Кримінальне право і кримінологія. Юридичний вісник. – 2012. – № 2 (23). – С. 112 – 116.

123. Круглевский А.Н. Имущественные преступления: исследования основ- ных типов имущественных преступлений. Спб., 1913.

124. Кудрявцев В. Н. Современные проблемы борьбы с преступностью / В. Н. Кудрявцев // Вестн. Рос. Акад. наук. Т. 69. – № 9. – 1999. – С. 790.

125. Кузьменко Б. Політологічний та кримінологічний аналіз корупції, тіньової економіки та організованої злочинності у пострадянській Україні // Право України. – 1998. – № 6. – С. 103-105.

126. Кулик О. Г. Злочинність в Україні на початку ХХІ століття: монографія /О. Г. Кулик. – Київ: Юрінком Інтер, 2013. – 272 с.

127. Куц В.М., Кириченко О.В. Неправдиве повідомлення про загрозу громадській безпеці (криміна- льно-правова характеристика та заходи протидії): Монограф. – К.-Х., 2006.

128. Лабецька Л.М. Історико-правові аспекти іпотеки // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 209–214.

129. Ламперт Х. Социальная рыноч- ная экономика: Германский путь / Х. Ламперт . — М.: Дело, 1994. —224 с.

130. Ларин А.М. Преступность и раскрываемость преступлений // Государство и право. – 1999. – № 4. – С. 83-89.

131. Лисодед О. В. Кримінологічні проблеми шахрайства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 «кримінальне право та кримінологія кримінально-виконавче право;» / О. В. Лисодед . – К., 1999. – 19 с.

132. Литвак О. М. Державний вплив на злочинність: Кримінологічно-правове дослідження. – К., 2000.
133. Личность преступника / Кудрявцев В. Н., Кондрашков Н. И., Лейкина И. С. и др. - М.: Юрид. лит., 1975. - С. 188.
134. Личность преступника / Отв. ред. В. Н. Кудрявцев. - М.: Юрид. лит., 1971. - С. 212
135. Лунеев В.В. Мотивация преступного поведения /В.В. Лунеев. – Москва, 1991. – 382 с.
136. Лунеев В.В. Эпоха глобализации и преступность /В.В. Лунеев. - Москва: Норма, 2007. -272 с.
137. Любунь О.С. Іпотечне кредитування. – К.: Вид – во Європ. ун – ту, 2006. – 299 с.
138. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Іпо тека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: монографія. — К.: Центр учбової літератури, 2009. — 548 с
139. Макеєва О. Роль аудиту у запобіганні фінансовим шахрайствам /О. Макеєва //Економіст. Ukrainianjournal. - 2010. - №8. - С. 51.
140. Матусовский Г.А., Бушан О.П. Проблемы формирования методики расследования преступлений, совершенных посредством расчетно-кредитных банковских операций // Проблемы законности. Республиканский межведомственный научный сборник. – Харьков, 1995. – Вып. 29. – С. 137-142.
141. Мельничук Т. В. Організовані форми злочинної діяльності у зовнішньоекономічній сфері: монографія /Т. В. Мельничук. - Одеса: Фенікс, 2010. - 246 с.
142. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в Рос- сии / В.В. Меркулов. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. — 358 с.
143. Методика кримінологічного аналізу злочинності в Україні / за заг. ред. О. М. Джужі. – К. : Київ. нац. ун-т внутр. справ, 2006. – 190 с.

144. Миненок М. Г. Криминологические и уголовно-правовые проблемы / М. Г. Миненок, Д. М. Миненок. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2001. – 182 с.

145. Міжнародний пакт про економічні, соціальні і культурні права від 16.12.1966 [Електронний ресурс] // Верховна Рада України: офіц. вебпортал. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_042

146. Мусієнко О. Л. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах: монографія/ О. Л. Мусієнко; за ред. проф. В. Ю. Шепітька. — Х.: Право, 2009. — 168 с.

147. На автостраховании мошенники заработали 150 миллионов долларов [Электронный ресурс] // Газета. – 2005. – 17 февр. – Режим доступа : www.insur-today.ru/press/10072

148. Національне антикорупційне бюро України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nabu.gov.ua/reports>

149. НБУ готує реформу держбанків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economics/2138905-nbu-gotue-reformu-derzbankiv.html>

150. Ніколаснко Ю.В. Будівельні ощадні каси як новий інстітут фінансування житлового будівництва в Україні / Ю.В. Ніколаснко//Вісниксоціально-економічнихдосліджень : їб. наук. пр. / гатов. ред. М.І. Звсряков, - Одеса, 2010. -Вім.39.-С. 284-288.

151. Огляд ринку новобудов Києва: підсумки 2016 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://100realty.ua/uk/analytics/44327>

152. Ольшаный А.И. Банковское кредитование: российский и зарубежный опыт. – М.: Русская Деловая Литература., 1998. – 352 с.

153. Омельчук В. О., Досвід США та Європи в розбудові житлової іпотеки: перспективи для України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.in.ua/pdf/10_2010/8.pdf

154. Организация деятельности органов внутренних дел по предупреждению преступлений : (учебник) / [Л.В. Барина, Л.И. Беляева, С.В.

Бу-сурин и др.] ; под ред. В.Д. Малкова, А.Ф. Токарева. - М. : Изд-во Акад. упр. МВД России, 2000. - 322 с.

155. Особливості кваліфікації та організація розслідування злочинів, пов'язаних із незаконним одержанням банківського кредиту [Текст] : метод. рек. / [С. С. Чернявський та ін. ; за заг. ред О. М. Джужі] ; М-во внутр. справ України, Голов. слід. упр., Нац. акад. внутр. справ. - К. : [б. в.], 2012. - 63 с.

156. Паламар Л. Усунення умов, що сприяють учиненню злочинів, пов'язаних із незаконним отриманням банківських кредитів / Л. Паламар // Підприємництво, господарство і право. - Київ. 2011. —№ 3(183). — С. 106-109

157. Погорельцева Н.П. Дослідження економічної природи іпотечного ринку // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – №6. – С.66–72.

158. Політюк Л.Г., Саєнко І.О. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/>

159. Положення НБУ “Про кредитування”: Затв. постановою НБУ від 28 вересня 1995 р. // Закон і бізнес. – 1995. – 11 листопада. – С. 16-27.

160. Полтерович В. М. Поэтапное формирование массовой ипотеки / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. - М.: ЦЭМИ РАН, 2009. - 45 с. - (Препринт WP).

161. Попов К.Л. Жертва шахрайства: віктимологічне дослідження: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.08 / К.Л. Попов ; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького. — К., 2007. — 20 с.

162. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла: дис. канд. юрид. наук: 12.00.09 /Інна Миколаївна Попова; Нац. акад. внутр. справ. – Київ, 2011. – 250 с.

163. Попович В.М. Правові основи банківської справи та її захист від злочинних посягань: Настольна книга з питань банківської та підприємницької економічної безпеки. – К.: ”Дія-плюс”, 1995. – 325 с.

164. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гуманізації відповідальності за правопорушення у сфері господарської

діяльності: Закон України від 15.11.2011 №4025-VI //Відомості Верховної Ради України. - 2012. - №25. - Ст. 263

165. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них. Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/4188-17>

166. Про засади державної антикорупційної політики в Україні (Антикорупційна стратегія) на 2014-2017 роки: Закон України від 14.10.2014 №1699-VII //Відомості Верховної Ради України, 2014. - №46. - Ст. 2047.

167. Про затвердження Положення про службу дільничних інспекторів міліції в системі Міністерства внутрішніх справ України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1219-10>

168. Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування. Постанова КМУ від 6 квітня 2011 р. N 358 Київ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/358-2011-п>

169. Проблеми боротьби зі злочинами, що скоюються з використанням банківської системи / Інформаційний бюлетень МВС України. Українська академія внутрішніх справ. – К., 1994. – 32 с.

170. Психологический словарь / Под ред. В. П. Зинченко, Б. Г. Мещерякова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Педагогика-Пресс, 1998. - С. 174.

171. Пухова А. Три способа покупки жилья в ФРГ / А. Пухова // Ипотека. — 1996. — №1. — С.14—17.

172. Резниченко Є.В. Упавшие ставки не сделали кредиты доступными: обзор рынка ипотечного кредитования физлиц за 2010 год. – 2011. – 25 січня. http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit

173. Ривман Д.В. Криминальная виктимология / Д.В. Ривман. - СПб. : Питер, 2002. - 304 с.

174. Ринок іпотечного кредитування у 2009 році // Цінні папери України. – 2010. - №9 (603). – 11 березня. <http://www.securities.org.ua>

175. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики: Монографія / Кол. авторів: В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін.; За ред. В. Ю. Шепітька. – Х.: Право, 2006. – 624 с.

176. Савченко А.В. Врахування іноземного досвіду щодо кримінально-правової протидії шахрайським махінаціям у процесі підготовки слідчих та експертів / А.В. Савченко // Проблеми вдосконалення підготовки слідчих та експертів в умовах реформування правоохоронної системи в Україні : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Львів, 10 черв. 2005 р.). – Львів, 2005. – 624 с.

177. Сатуев Р. С. Экономическая преступность в финансово-кредитной системе / Сатуев Р. С., Шраер Д. А., Яськова Н. Ю. – М. : Центр экономики и маркетинга, 2000. – 272 с.

178. Симонов А.А. Понятие состояние как философская категория / А.А. Симонов. – Новосибирск, 1982. – 61 с.

179. Ситулин Н. Альтернатива ипотеке / Н. Ситулин // Янус нерухомість. - 2003. -№4(209).-С. 18.

180. Смолянников А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Вопросы экономики. – 1997. – №7. – С.112-123.

181. Сорокин, П. Система социологии [Текст] : в 2 т. – Т.1(социальная аналитика) – Петроград : Колос, 1920. – 456 с.

182. Сорочинський М. Г. Проблеми взаємодії правових та соціальних механізмів попередження злочинності /М. Г. Сорочинський //Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. - Одеса, 2002. - Вип. 14. - С. 94-99.

183. Стан іпотечного ринку України у I кварталі 2011 року. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/filearea/File/Press-reliz>

184. Танасевич В.Г. Изучение и предупреждение хищений государственного и общественного имущества / В.Г. Танасевич // Советская криминология : [учебник]. – М., 1966. – С. 226–233.

185. Тараненко Ю.О., Андрущенко І.Г., Дзісяк О.П. Окремі види правопорушень у фінансово-кредитній галузі України / Ю.О. Тараненко, І.Г. Андрущенко, О.П. Дзісяк // Право і безпека. – 2006. – № 5 (3). – С.184-186.

186. Тацій В. Я. Боротьба зі злочинністю на межі ХХІ століття - проблема сьогодення / В. Я. Тацій // Проблеми законності: зб. наук. пр. - Харків, 2008. - Вип. 99. - С. 3-18.

187. Теплова Д. О. Криминологическая характеристика и предупреждение организованного мошенничества: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 /Дарья Олеговна Теплова. – Москва, 2014. – 248 с.

188. Теплова Д. О. Криминологическая характеристика и предупреждение организованного мошенничества: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 /Дарья Олеговна Теплова. - Москва, 2014. - 248 с.

189. Тосунян Г.А. Защита банковской деятельности: уголовно-правовой аспект // Государство и право. – 1995. – №3. – С. 49-56. – С. 50.

190. Туляков В.А. Виктимология : (монография) / В.А. Туляков. - Киев, 2003.-148 с.

191. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.uk-rf.com>

192. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка. – СПб: Питер, 2001. – 288с.

193. ФГВ виявив шахрайство стосовно двох неплатоспроможних банків [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bankruptcy-ua.com/news/3881>

194. Филимонов В. Д. Общественная опасность личности преступника. - Томск: Изд-во Томского ун-та, 1970. - С. 243.

195. Філоненко Г. Особливості виявлення ознак ухилення від сплати податку на прибуток / Г. Філоненко // Підприємництво, господарство і право. – 2013. – № 10. – С. 93–96.

196. Фокс В. Введение в криминологию / В. Фокс. – пер. с англ. – М., 1980. – 311 с.
197. Фролов Е.А. Объект уголовно–правовой охраны и его роль в организации борьбы с посягательствами на собственность: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: спец. : 12.00.08. – Свердловск, 2001. – 48 с.
198. Хафизова Л.С. Система правового противодействия финансовому мошенничеству в России в современных условиях [Электронный ресурс] /Л. С. Хафизова //Вестник Казанского юридического института МВД России. - 2010. - №1. - Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/sistema-pravovogo-protivodevstviva-finansovomu-moshennichestvu-v-rossii-v-sovremennyh-usloviyah>.
199. Цехан Д. М. Інформаційно-аналітичне забезпечення запобігання злочинам у сфері господарської діяльності оперативними підрозділами ОВС /Д.М. Цехан, П. С. Луцюк //Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. - Одеса, 2012. - Вип. 67. - С. 531-538.
200. Цивільний кодекс України (станом на 01 листопада 1999 р.) – К.: “Сірін”, 1999. – 100 с.
201. Цінний подарунок чи рейдерство: екс-чиновник судиться з депутатом за приміщення в центрі Черкас (документи) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [infomist.ck.uahttp://infomist.ck.ua/tsinnyj-podarunok-chy-rejderstvo-eks-chynovnyk-sudytsya-z-deputatom-za-primishhennya-v-tsentri-cherkas-dokumenty/](http://infomist.ck.ua/http://infomist.ck.ua/tsinnyj-podarunok-chy-rejderstvo-eks-chynovnyk-sudytsya-z-deputatom-za-primishhennya-v-tsentri-cherkas-dokumenty/)
202. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит / Г.А. Цылина — М.: Экономика, 2001. — 358 с.
203. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит. – М.: ЗАО “Издательство “Экономика”, 2001. – 358с.
204. Чалдини Роберт. Психология влияния. — СПб.: Питер, 2001. — 288 с.
205. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.08 /

Чернишов Георгій Михайлович ; Нац. ун-т "Одес. юрид. акад.". - Одеса, 2016. - 246 с.

206. Чернявський С. С. Розслідування шахрайств у сфері фінансування будівництва житла: навч.-практ. посіб. / С. С. Чернявський, А. В. Микитчик; Київ. нац. ун-т внутр. справ. – Київ: Хай-Тек Прес, 2009. – 167 с.

207. Чернявський С. С. Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09 / Сергій Сергійович Чернявський; Нац. акад. внутрішніх справ. – Київ, 2010. – 34 с.

208. Чернявський С. С. Фінансове шахрайство: методологічні засади розслідування: монографія / С. С. Чернявський. – Київ: Хай-Тек Прес, 2010. – 624 с.

209. Чернявський С.С. Методика розслідування злочинів у сфері банківського кредитування: дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Чернявський Сергій Сергійович ; Національна академія внутрішніх справ України. - К., 2001. – с. 309

210. Чернявський С.С., Бондар С.В. Розв'язання проблем протидії шахрайству з фінансовими ресурсами в банківській сфері / С.С. Чернявський, С.В. Бондар // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/soc_gum/VAUMVS/2012_1/cherny.htm

211. Чупринський Б. О. Кримінально-правова характеристика шахрайства з нерухомістю / Б. О. Чупринський // Вісник Академії адвокатури України. - 2011. - Число 2. - С. 119-126. – [Електронний ресурс]: - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vaau_2011_2_19

212. Шелли Луиз. Постсоветская организованная преступность в международной перспективе // Изучение организованной преступности: российско-американский диалог. Сборник статей. – М., 1997. – С. 15-29.

213. Шемшученко Г. Ю. Фінансово-правове регулювання банківського кредитування / [відп. ред. В. П. Нагребельний] ; НАН України. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2006. – С. 6.

214. Шернина М. Государство прекратило финансирование строительства жилья [Электронный ресурс] /М. Шернина //Агентство недвижимости Город: веб-сайт. – Режим доступа: <http://angorod.com.ua/journal/article/gosudarstvo-prekratilo-finansirovanie-stroitelstvazhiliya.htm>

215. Шестопалов П. Зарубіжний досвід державної політики у сфері іпотечного кредитування молодіжного житлового будівництва[Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2009-2-41.pdf>

216. Шувалова М. Никаких послаблений для предпринимателей-мошенников [Электронный ресурс] /М. Шувалова //Гарант.ру: Информационно-правовой портал. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/591679/>

217. Що буде з валютними іпотечними кредитами [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://forbes.net.ua/ua/business/1409963-shcho-bude-z-valyutnimi-ipotechnimi-kreditami>

218. Экман П. Психология лжи. — СПб.: Питер, 2007. — 272 с.

219. Юнацкевич П. И., Кулганов В. А. Психология обмана. — Фолио-Плюс, 2001. — 320 с.

220. Юрченко О. М. Попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла / О. М. Юрченко // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). - 2013. - № 3(спец. вип.). - С. 129-136. - Режим доступа: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/boz_2013_3\(spets\)](http://nbuv.gov.ua/UJRN/boz_2013_3(spets))

221. Як змінилась вартість житла у Львові у 2016 році [Електронний ресурс]. – Режим доступа: http://tvoemisto.tv/news/yak_zmynylas_vartist_zhytla_u_lvovi_u_2016_rotsi_76562.html

222. Agency's '04 Rule Let Banks Pile Up New Debt[Electron resource]. - Access mode: <http://www.nytimes.com/2008/10/03/business/03sec.html>

223. Bausparkassen Act [Електронний ресурс]. - Режим доступа: http://www.bausparkassen.de/uploads/mit_download/Bausparkassen_Act.pdf

224. Bundeskriminalamt, “Bundeslagebild Wirtschaftskriminalität 2015, 2016”, page 6, available at: http://www.bka.de/nn_193376/Sha

redDocs/Downloads/DE/Publikationen/JahresberichteUndLagebilder/Wirtschaftskriminalitaet/wirtschaftskriminalitaetBundeslagebild2015,templateId=rawproperty=publicationFile.pdf/wirtschaftskriminalitaetBundeslagebild2015.pdf

225. Competition and Crisis in Mortgage Securitization [Electron resource]. - Access mode: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1924831

226. Dotsenko N. – Bilous. Sertyfikaty FON : vid iliuzii do rozcharuvan [Elektronnyi resurs] / Dotsenko N. – Bilous // Tsinni papery Ukrainy. – 2005. – № 11. – Rezhym dostupu : http://www.securities.org.ua/securities_paper/review.php?id=351 &pub= 1741.

227. EXECUTIVE SUMMARY [Electron resource]. - Access mode: <http://www.imf.org/External/Pubs/FT/GFSR/2009/01/pdf/summary.pdf>

228. FCT IDENTIFIES OVER \$100 MILLION IN SUSPECTED REAL ESTATE FRAUD [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.fct.ca/file/20120305_Fraud_Release.pdf/25

229. Financial Fraud Action UK, “Fraud the facts 2011 – The definitive overview of payment industry fraud and measures to prevent it”, available at: <http://www.financialfraudaction.org.uk/Publications/#/1/zoomed>

230. Historical Debt Outstanding - Annual 2000 - 2010 [Electron resource]. - Access mode: <http://www.webcitation.org/68F8uW2w5>

231. How mortgage fraud is thriving in Canada's hot housing market [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.theglobeandmail.com/real-estate/the-market/mortgage-fraud-on-the-rise-among-brokers-trying-to-help-clients-qualify/article27051297/>

232. IMF says worldwide losses stemming from the US subprime mortgage crisis could run to \$945 billion [Electron resource]. - Access mode: <http://www.webcitation.org/68F97lnRg>

233. Kolobov S. Zhilishchnoye ipotechnoye kreditovaniye : sostoyaniye i perspektivy razvitiya / S. Kolobov, V. Kolobova. – M. : Dashkov i K, 2002. – 120 s.

234. MORTGAGE FRAUD OPERATION “QUICK FLIP” [Electron resource]. - Access mode: <http://web.archive.org/web/20051216105820/www.fbi.gov/pressrel/pressrel05/quickflip121405.htm>

235. Mortgage Fraud: Understanding and Avoiding It | Investopedia [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/10/how-mortgage-fraud-affects-markets.asp>

236. National Economic Accounts [Electron resource]. - Access mode: <http://www.webcitation.org/68F8tyP3R>

237. National Fraud Authority, “Annual Fraud Indicator”, 27 January 2011, more information available at: <http://www.homeoffice.gov.uk/publications/agencies-public-bodies/nfa/fraud-focus-newsletter/fraud-focus-feb11?view=Binary> and <http://www.homeoffice.gov.uk/agencies-public-bodies/nfa/news/press-releases/fraud-costs-over-38-billion/>

238. New Left Review [Electron resource]. - Access mode: <http://www.webcitation.org/68F8MAP0R>

239. PricewaterhouseCoopers and Martin-Luther-University, “Wirtschaftskriminalität 2009 – Sicherheitslage in deutschen Großunternehmen”, 2014, available at: <http://www.pwc.de/de/risiko-management/assets/Studie-Wirtschaftskriminal-09.pdf>

240. PricewaterhouseCoopers and Martin-Luther-University, “Wirtschaftskriminalität 2016 – Compliance im Aufwind”, 2016, available at: <http://www.pwc.de/de/risiko-management/studie-zur-wirtschaftskriminalitaet-2016-kommissar-zufall-deckt-am-meisten-auf.jhtml>

241. Ricewaterhousecoopers and Martin-Luther-University, “Wirtschaftskriminalität bei Banken und Versicherungen - Tatort Deutschland 2012”, 2012, available at: http://www.business-keeper.com/Docs/Attachements/474b7ac9-60de-4b58-a484-6a6fc449f0bb/Wikri_Banken_Versicherungen-12.pdf

242. Royal Canadian Mounted Police [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rcmp-grc.gc.ca/ccb-sddc/fraud-fraude-eng.htm>

243. THE FINANCIAL CRISIS INQUIRY REPORT [Electron resource]. - Access mode: <https://cybercemetery.unt.edu/archive/fcic/20110310173545/http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/GPO-FCIC/pdf/GPO-FCIC.pdf>

244. The Two Documents Everyone Should Read to Better Understand the Crisis [Electron resource]. - Access mode: http://www.huffingtonpost.com/william-k-black/the-two-documents-everyon_b_169813.html

245. With Banks Under Fire, Some Expect a Settlement [Electron resource]. - Access mode: <http://www.nytimes.com/2010/05/14/business/14banks.html?hp>

246. Working together to stop mortgage fraud [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/118467/mortgage-fraud-report2010.pdf

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Анкета

для опитування суддів та працівників слідчих підрозділів Національної поліції України

Шановні колеги!

В науковій лабораторії з проблем досудового розслідування Національної академії внутрішніх справ проводиться дисертаційне дослідження на тему: “Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування”.

При відповіді на запитання в даній анкеті необхідно обрати та позначити один із запропонованих варіантів відповідей, якщо не вказано інше. Графа «інше» передбачає Ваш власний варіант.

1. Місце роботи: _____

2. Посада, яку обіймаєте: _____

3. Ваш вік:

- 1) до 30 років;
- 2) 31-45 років;
- 3) 45 років і старше.

4. Стаж роботи:

- 1) до 3-х років;
- 2) від 3-х до 5-ти років;
- 3) від 5-ти до 10-ти років;
- 4) більше 10-ти років.

5. Наскільки поширеними, на Ваш погляд, є правопорушення в сфері іпотечного кредитування України?

- 1) дуже поширені (правопорушення мають систематичний характер);
- 2) достатньо поширені, однак, як правило, мають латентний характер;
- 3) правопорушення у цій сфері проявляються в поодиноких випадках;
- 4) майже відсутні;

5) важко відповісти.

6. Які види злочинів найбільш поширені в іпотечній сфері? (вказіть не більше двох):

- 1) злочини, що спрямовані на незаконне отриманні іпотечних кредитів;
- 2) злочини економічного спрямування, що передбачають відповідальність за заподіяння непрямої шкоди кредиторам або способами підготовки, учинення та приховування перших;
- 3) злочини, пов'язані з незаконною діяльністю службових осіб;
- 4) привласнення або нецільове використання іпотечних кредитних коштів та/або грошових коштів приватних інвесторів;
- 5) інші злочини, які сприяють досягненню основного злочинного результату.

7. На Вашу думку, шахрайство у сфері іпотечного кредитування найчастіше вчиняється шляхом (вказіть не більше двох):

- 1) приватизації квартири наймача, що належить до групи ризику, добровільно або під загрозою життю, здоров'ю;
- 2) одержання генерального доручення від власника (або виготовлення цього документа без його відома) для ведення операцій з цією квартирою;
- 3) здійснення угоди з привласненням отриманого за генеральним дорученням у свою користь;
- 4) злочинною змовою з посадовими особами банків, кредитних спілок, нотаріусами: приватизація, оформлення документів та укладення угоди здійснюються поза волею власника, який про це й не знає;
- 5) злочинне порушення інтересів інших власників житла (складання від їхнього імені фіктивних документів або їхнє фізичне усунення – наймання убивць, залишення в небезпечному для життя стані тощо);
- 6) інше.

8. Чи вважаєте Ви, що механізм шахрайства в сфері іпотечного кредитування має неочевидний характер та характеризується, як правило, ретельною і завчасною підготовкою до вчинення злочину, використанням службового становища та/або корупційних зв'язків?

- 1) Так;
- 2) Ні;
- 3) Важко відповісти.

9. Шахрайство в сфері іпотечного кредитування найчастіше пов'язано з: (вказіть не більше трьох)

- 1) залученням коштів інвесторів забудовником без наміру будівництва;
- 2) зловживаннями службових осіб компаній управителя коштів та/або забудовника з метою часткового привласнення або нецільового використання коштів інвесторів;
- 3) службовими зловживаннями посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, контролюючих суб'єктів;
- 4) легалізацією доходів, отриманих злочинним шляхом;
- 5) підробленням офіційної документації;
- 6) ухиленням від сплати податків;
- 7) корупційними правопорушеннями;
- 8) фіктивним підприємництвом;
- 9) інше

10. Які чинники, на Вашу думку, впливають на поширення шахрайства та інших злочинів в сфері іпотечного кредитування? (вказіть не більше трьох)

- 1) висока прибутковість будівельної діяльності;
- 2) недосконалість законодавства у процедурах землевідведення, вибору забудовників, отримання ліцензій на ведення будівельної діяльності тощо;
- 3) недосконалість державного контролю за видачою та виконанням

іпотечних договорів;

- 4) недосконала робота правоохоронних органів;
- 5) відсутність ефективної взаємодії державних органів між собою;
- 6) недостатнє інформування населення та врахування громадських інтересів під час видачі іпотечних кредитів;
- 7) віктимна поведінка (недбалість, необізнаність, зайва довірливість тощо) інвесторів будівництва;
- 8) недосконалість законодавства у сфері регулювання правовідносин, що виникають на іпотечному ринку;
- 9) високий рівень корумпованості органів державної влади та місцевого самоврядування.

11. Виявлення ознак шахрайств в сфері іпотечного кредитування найчастіше відбувається:

- 1) з оперативних джерел;
- 2) під час розслідування інших злочинів;
- 3) з повідомлень контролюючих та інших державних органів, органів місцевого самоврядування, фінансових установ, будівельних компаній;
- 4) з заяв потерпілих осіб;
- 5) з аналізу повідомлень у ЗМІ;
- 6) з повідомлень фінансових установ, що займаються видачею іпотечних кредитів;
- 7) інше.

12. Що, на Вашу думку, є причиною (причинами) високої латентності шахрайства в сфері іпотечного кредитування? (вкажіть не більше двох)

- 1) недосконалість законодавства;
- 2) високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування;

- 3) недостатня кваліфікація працівників правоохоронних органів;
- 4) складність розслідування та отримання доказової інформації;
- 5) неналежний обмін інформацією між фінансовими установами та правоохоронними органами;
- 6) важко відповісти.

13. Які заходи, на Вашу думку, є найбільш ефективними у попередженні шахрайства та інших правопорушень в сфері іпотечного кредитування? (вкажіть не більше трьох):

- 1) удосконалення законодавства, що регулює іпотечне кредитування;
- 2) удосконалення взаємодії правоохоронних органів з контролюючими суб'єктами та фінансовими установами, що займаються видачею іпотечних кредитів;
- 3) посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням коштів на будівництво;
- 4) заборона реклами продажу квартир та інших будівельних об'єктів до отримання дозволу на виконання будівельних робіт;
- 5) ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній;
- 6) посилення відповідальності за шахрайство та інші правопорушення в іпотечній сфері;
- 7) підвищення рівня професійної підготовки та кваліфікації працівників правоохоронних органів та контролюючих суб'єктів;
- 8) посилення заходів протидії корупції;
- 9) підвищення рівня правової освіченості населення та інформування громадськості про правопорушення у сфері іпотечного кредитування;
- 10) інше

14. Як Ви вважаєте, чи повинні правоохоронні органи здійснювати координацію індивідуальної віктимологічної профілактики у сфері іпотечного кредитування:

- 1) Так;

2) Ні.

15. Чи вважаєте Ви доцільним доповнити Розділ VII «Злочини у сфері господарської діяльності» КК України спеціальною нормою, а саме статтею «Шахрайство при здійсненні діяльності, що пов'язана з іпотечним кредитуванням»?

1) Так;

2) Ні.

Дякуємо Вам за співпрацю!

ДОДАТОК Б

Зведені результати проведеного експертного опитування
слідчих підрозділів Національної поліції України.

У результаті проведеного анкетування опитано 215 респонденти

№	Питання	Кількість осіб	Відсоток відповідей
1. Місце роботи:			
1	Головне слідче управління Національної поліції	14	6,6%
2	Слідче управління ГУНП України в областях	22	10,2%
3	Слідчий відділ управлінь поліції ГУНП України	57	26,6%
4	Слідчий відділ поліцейських відділень ГУНП України	122	56,6%
2. Посада, яку обіймаєте:			
1	Начальник відділу	7	3,4%
2	Заступник начальника відділу	4	2%
3	Старший слідчий	86	40%
4	Слідчий	117	54,6%
3. Ваш вік:			
1	до 30 років	157	72,9%
2	31-40 років	51	23,8%
3	41-50 років	7	3,3%
4	51 рік і старше	0	0%
4. Стаж роботи:			
1	До одного року	21	9,7%
2	До трьох років	29	13,3%
3	До п'яти років	97	45,3%
4	До десяти років	46	21,3%
5	До п'ятнадцяти років	11	5,3%
6	До двадцяти років	10	4,6%
7	Більше двадцяти років	4	2%
5. На скільки поширеними, на Ваш погляд, є правопорушення в сфері іпотечного кредитування України?			
1	дуже поширені (правопорушення мають	124	57,8%
2	достатньо поширені, однак, як правило, мають	72	33,7%
3	правопорушення у цій сфері проявляються в поодиноких випадках	20	9,5%
4	майже відсутні	0	0%
5	важко відповісти	0	0%
6. Які види злочинів найбільш поширені в іпотечній сфері?			
1	злочини, що спрямовані на незаконне отримання іпотечних кредитів	142	65,9%

2	злочини економічного спрямування, що передбачають відповідальність за заподіяння непрямої шкоди кредиторам або способами підготовки, учинення та приховування перших	82	38,3%
3	злочини, пов'язані з незаконною діяльністю службових осіб	150	69,6%
4	привласнення або нецільове використання іпотечних кредитних коштів та/або грошових коштів приватних інвесторів	89	41,3%
5	інші злочини, які сприяють досягненню основного злочинного результату	121	56,5%

7. На Вашу думку, шахрайство у сфері іпотечного кредитування найчастіше вчиняється шляхом?

1	приватизації квартири наймача, що належить до групи ризику, добровільно або під загрозою життю, здоров'ю	137	63,9%
2	одержання генерального доручення від власника (або виготовлення цього документа без його відома) для ведення операцій з цією квартирою	161	74,8%
3	здійснення угоди з привласненням отриманого за генеральним дорученням у свою користь	54	25,2%
4	злочинною змовою з посадовими особами банків, кредитних спілок, нотаріусами: приватизація, оформлення документів та укладення угоди здійснюються поза волею власника, який про це й не	0	0%
5	злочинне порушення інтересів інших власників житла (складання від їхнього імені фіктивних документів або їхнє фізичне усунення – наймання убивць, залишення в небезпечному для життя стані тощо)	149	69,3%
6	інше	26	12,1%

8. Чи вважаєте Ви, що механізм шахрайства в сфері іпотечного кредитування має неочевидний характер та характеризується, як правило, ретельною і завчасною підготовкою до вчинення злочину, використанням службового становища та/або корупційних зв'язків?

1	Так	182	84,8%
2	Ні	19	8,7%
3	важко відповісти	14	6,5%

9. Шахрайство в сфері іпотечного кредитування найчастіше пов'язано з:

1	залученням коштів інвесторів забудовником без	61	28,3%
2	зловживаннями службових осіб компаній управителя коштів та/або забудовника з метою часткового привласнення або нецільового використання коштів службовими зловживаннями посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, контролюючих суб'єктів	117	54,3%
3		140	65,2%

4	легалізацією доходів, отриманих злочинним шляхом	19	8,7%
5	підробленням офіційної документації	47	21,7%
6	ухиленням від сплати податків	42	19,6%
7	корупційними правопорушеннями	94	43,5%
8	фіктивним підприємництвом	28	13%
9	Інше	0	0%
10. Які чинники, на Вашу думку, впливають на поширення шахрайства та інших злочинів в сфері іпотечного кредитування?			
1	висока прибутковість будівельної діяльності	101	47%
2	недосконалість законодавства у процедурах землевідведення, вибору забудовників, отримання ліцензій на ведення будівельної діяльності тощо	98	45,7%
3	недосконалість державного контролю за видачою та виконання іпотечних договорів	155	71,9%
4	недосконала робота правоохоронних органів	23	10,9%
5	відсутність ефективної взаємодії державних органів	19	9%
6	недостатнє інформування населення та врахування громадських інтересів під час видачі іпотечних	26	12,2%
7	віктимна поведінка (недбалість, необізнаність, зайва довірливість тощо) інвесторів будівництва	9	4,3%
8	недосконалість законодавства у сфері регулювання правовідносин, що виникають на іпотечному ринку	31	14,4%
9	високий рівень корумпованості органів державної влади та місцевого самоврядування	156	72,6%
11. Виявлення ознак шахрайств в сфері іпотечного кредитування найчастіше відбувається:			
1	з оперативних джерел	51	23,9%
2	під час розслідування інших злочинів	9	4,3%
3	з повідомлень контролюючих та інших державних	23	7,9%
4	з заяв потерпілих осіб	112	48,2%
5	з аналізу повідомлень у ЗМІ	19	8,7%
6	з повідомлень фінансових установ, що займаються видачею іпотечних кредитів	15	7,1%
7	інше	0	0%
12. Що, на Вашу думку, є причиною(нами) високої латентності шахрайства в сфері іпотечного кредитування?			
1	недосконалість законодавства	70	32,6%
2	високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування	149	69,6%
3	недостатня кваліфікація працівників правоохоронних органів	42	19,6%
4	складність розслідування та отримання доказової інформації	98	45,7%

5	неналежний обмін інформацією між фінансовими установами та правоохоронними органами	102	47,9%
6	важко відповісти	9	4,3%
13. Які заходи, на Вашу думку, є найбільш ефективними у попередженні шахрайства та інших правопорушень в сфері іпотечного кредитування?			
1	удосконалення законодавства, що регулює іпотечне кредитування	106	49,3%
2	удосконалення взаємодії правоохоронних органів з контролюючими суб'єктами та фінансовими установами, що займаються видачею іпотечних	76	35,4%
3	посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням коштів на будівництво	126	58,5%
4	заборона реклами продажу квартир та інших будівельних об'єктів до отримання дозволу на виконання будівельних робіт	21	9,7%
5	ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній	134	62,2%
6	посилення відповідальності за шахрайство та інші правопорушення в іпотечній сфері	50	23,4%
7	підвищення рівня професійної підготовки та кваліфікації працівників правоохоронних органів та контролюючих суб'єктів	88	41,1%
8	підвищення рівня правової освіченості населення та інформування громадськості про правопорушення у сфері іпотечного кредитування	62	28,9%
9	посилення заходів протидії корупції	120	56,2
10	Інше	6	2,9%
14. Як Ви вважаєте, чи повинні правоохоронні органи здійснювати координацію індивідуальної віктимологічної профілактики у сфері іпотечного кредитування?			
1	Так	177	82,3%
2	Ні	38	17,7%
15. Чи вважаєте Ви доцільним доповнити Розділ VII «Злочини у сфері господарської діяльності» КК України спеціальною нормою, а саме статтею «Шахрайство при здійсненні діяльності, що пов'язана з іпотечним кредитуванням»?			
1	Так	25	11,8%
2	Ні	190	88,2%

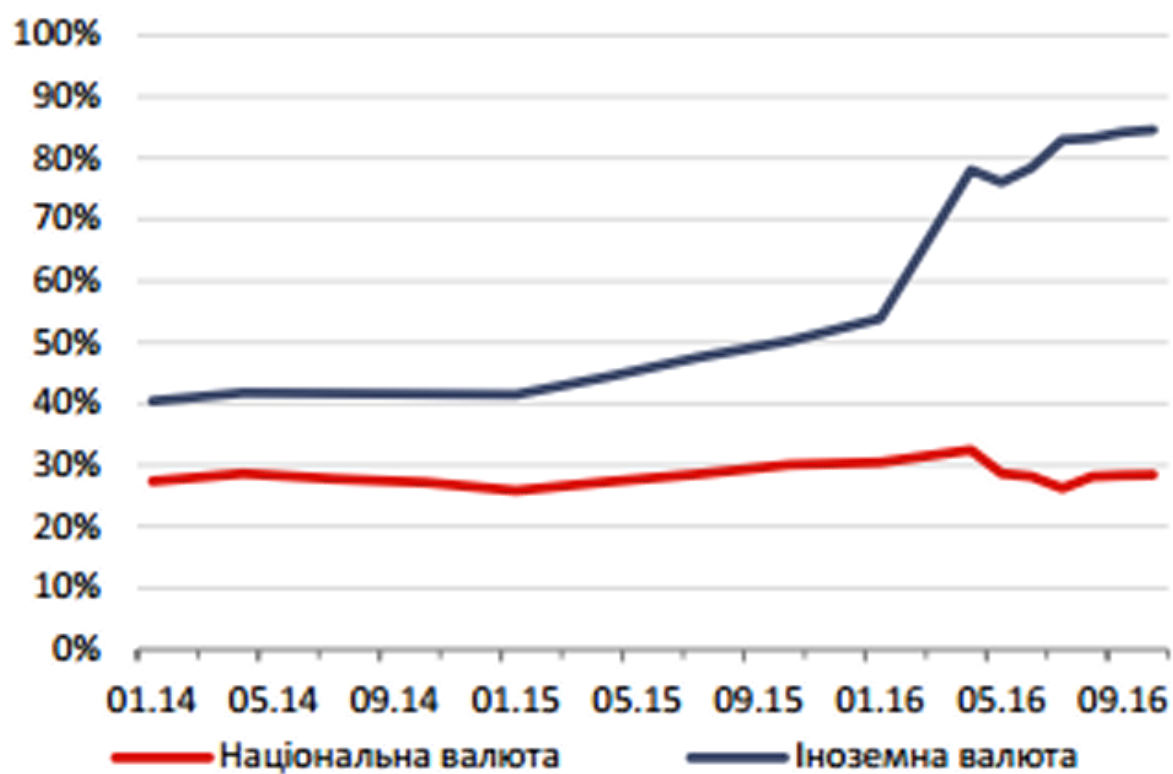
Додаток В

Таблиця № 1



Нові іпотечні кредити, млн. грн.

* Січень – жовтень 2016 року

Частка негативно класифікованих кредитів

Таблиця № 4

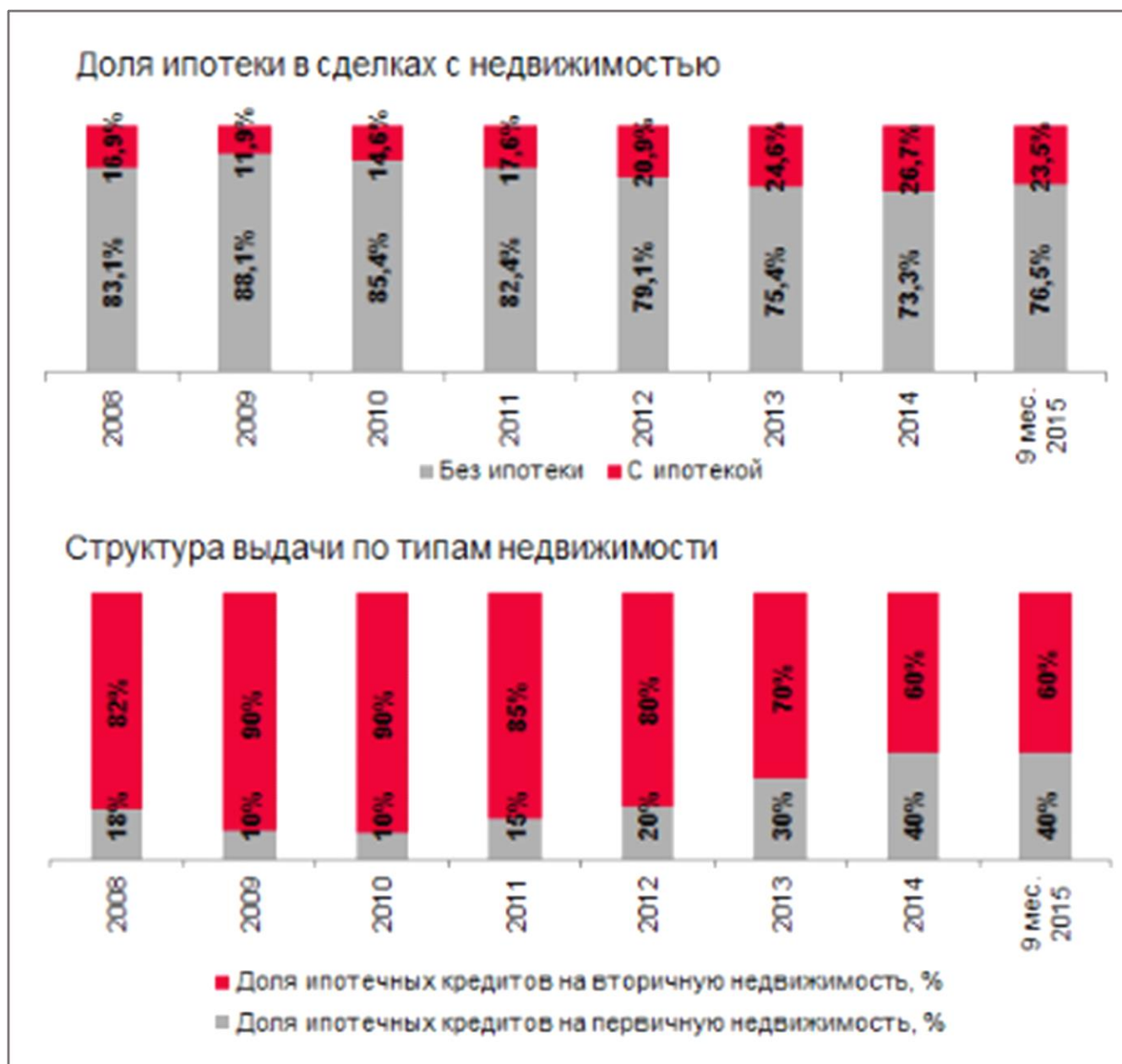
Динаміка обсягу простроченої заборгованості, мільйони гривень



Джерело: Дані НБУ

Таблица № 5

Структура придбання нерухомості



Таблиця № 6

Динаміка середньої вартості пропозиції квартир на первинному ринку

Таблиця № 7

Середні ціни квадратного метру квартир за класами
первинної нерухомості Києва, грудень 2016 р.

Клас	К-сть ЖК/ кімнат	Вибірка квартир, од.	Сер. заг. пл., кв.м	Сер. ціна квартири, грн.	Середня ціна, грн'кв.м	Зміна .%
<u>Загалом по Києву</u>	156	2 589	73	1 725 125	22 980	-1,2
<u>Економ</u>	58	1 088	65	1 064 823	16 511	1,2
	1-кімн.	417	43	732 724	16 923	1.8
	2-кімн.	376	66	1 086 346	16 396	1.6
	3-кімн.	246	88	1 426 897	16 146	0.8
	4^кімн.	49	122	1 908 133	15 730	-3.9
<u>Комфорт</u>	39	666	70	1 492 749	21 512	0,1
	1-кімн.	257	46	1 010 378	22 029	-1.4
	2-кімн.	212	67	1 428 321	21 487	0.7
	3-кімн.	144	95	1 973 412	20 840	2.6
	4^кімн.	53	134	2 783 556	20 922	2,5
<u>Бізнес</u>	39	609	84	2 362 939	28 288	2,7
	1-кімн.	202	51	1 474 219	28 955	2.78
	2-кімн.	173	75	2 127 838	28 431	2,7
	3-кімн.	169	105	2 880 009	27 395	2.0
	4^кімн.	65	157	4 406 156	28 152	4.2
<u>Преміум</u>	20	226	87	3 870 005	44 146	-2,2
	1-кімн.	79	56	2 397 009	43 013	-4.9
	2-кімн.	69	85	3 731 935	44 306	-0.3
	3-кімн.	65	113	5 024 370	44 106	1,3
	4^кімн.	13	154	7 782 289	50 379	-1,1

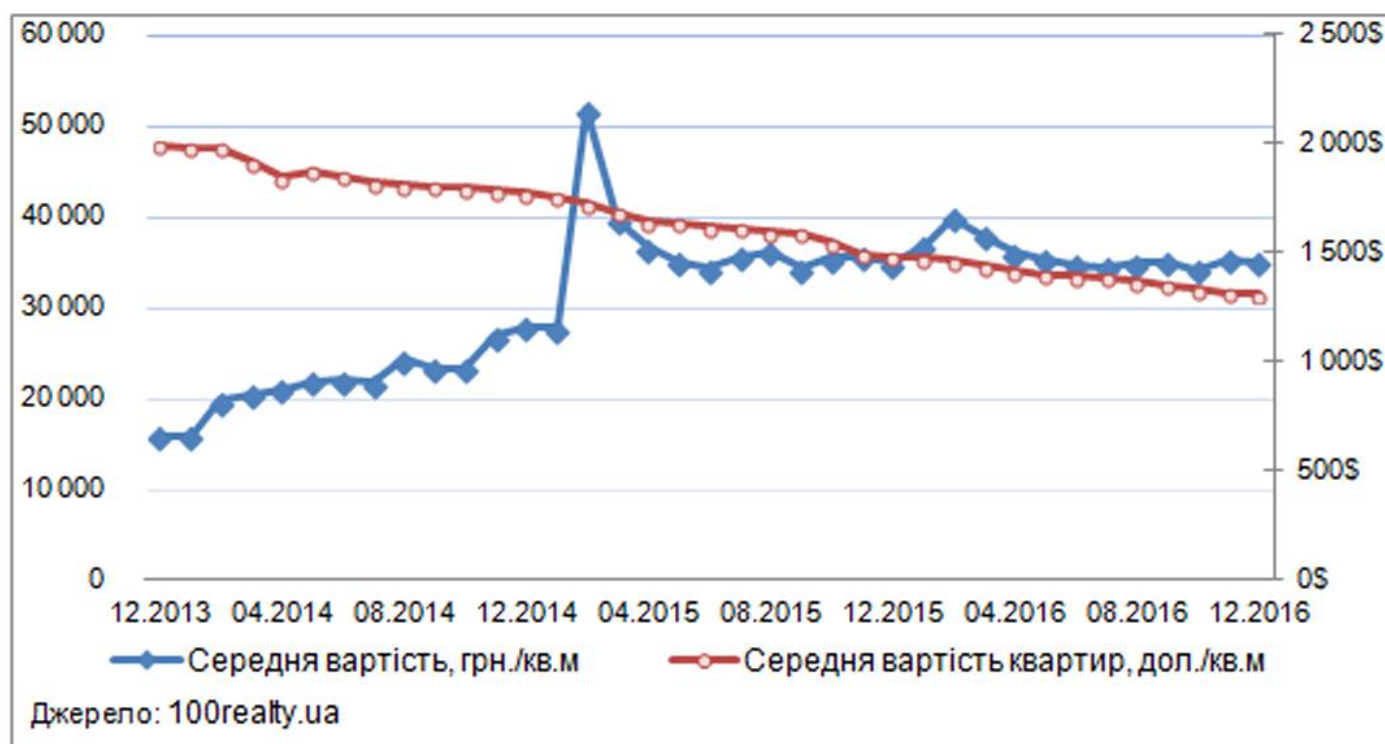
Таблиця № 8

Динаміка зміни пропозиції новобудов на первинному ринку житла



Таблиця № 9

Аналіз цін на вторинному ринку житлової нерухомості
Києва: підсумки 2016 року



Динаміка середньої ціни пропозиції на вторинному ринку житла

Таблиця № 10

Середні ціни виставлених на продаж квартир у Києві за розташуванням і кількістю кімнат, грудень 2016 р.

Розташування	К-сть кімнат	К-сть квартир	Сер. заг. пл., кв.м	Сер. ціна, грн	Сер. ціна, грн'кв.м	Зміни до груд.15р.,%	Сер. ціна, \$	Сер. ціна, \$'кв.м	Зміни до груд.15р.,%
Загалом по Києву		22 410	69	2 583 001	35 060	-4.4	96 375	1 308	-11,3
Лівий берег		7 068	65	1 796 297	27 363	-4.9	67 022	1 021	-11,7
	1-кімн.	2 263	43	1 190 833	27 776	-6.0	44 431	1 036	-12,7
	2-кімн.	2 129	62	1 766 469	27 981	-2.8	65 908	1 044	-9.8
	3-кімн.	2 298	83	2 261 046	26 643	-5.6	84 363	994	-12.4
	4-кімн.	378	105	2 763 699	25 798	-6.8	103 117	963	-13.5
Правий берег		10 804	66	2 189 758	32 013	-5,2	81 702	1 194	-12,1
	1-кімн.	3 349	42	1 297 180	30 779	-5.3	48 398	1 148	-12,1
	2-кімн.	3 509	62	2 082 687	32 648	-3,7	77 707	1 218	-10.7
	3-кімн.	3 374	85	2 840 205	32 030	-6.4	105 972	1 195	-13,2
	4-кімн.	572	115	4 235 816	35 245	-4.6	158 047	1 315	-11.5
Центр		4 538	85	4 744 528	54 303	-3,9	177 024	2 026	-10.8
	1-кімн.	907	48	2 302 935	48 207	-6.0	85 921	1 799	-12,7
	2-кімн.	1 569	70	3 889 972	54 741	-3,3	145 140	2 042	-10.3
	3-кімн.	1 624	105	6 078 326	57 105	-2,7	226 789	2 131	-9,7
	4-кімн.	438	144	7 916 300	54 971	-2,5	295 377	2 051	-9.5

З січня по грудень 2016 року, відзначено зменшення вартості у всіх районах Києва від 1,9% в Шевченківському до 13,5% в Подільському районі. У доларовому еквіваленті зниження середніх цін склапо від 8,9% до 19,7%.

Таблиця № 11

Середні ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житлової нерухомості Києва, грудень 2016 р.

Район	К-сть кімнат	К-сть квартир	Сер. заг. пл., кв.м	Сер. ціна, грн	Сер. ціна, грн/кв.м	Зміни до груд.15р.,%	Сер. ціна, \$	Сер. ціна, \$/кв.м	Зміни до груд.15р.,%
Загалом по Києву		22 410	69	2 583 001	35 060	-0,7	96 375	1 308	-0,7
	1-кімн.	6519	43	1 400 196	32 161	-0,9	52 242	1 200	-0,9
	2-кімн.	7 207	64	2 382 729	36 079	-0,6	88 902	1 346	-0,6
	3-кімн.	7 296	89	3 378 555	35 915	-0,7	126 058	1 340	-0,7
	4-кімн.	1 388	122	4 996 329	38 897	-0,8	186 424	1 451	-0,9
Голосіївський		2 568	69	2 462 708	34 095	-3,1	91 886	1 272	-3,1
	1-кімн.	876	44	1 357 078	30 670	-6,3	50 634	1 144	-6,3
	2-кімн.	832	66	2 408 328	35 603	-1,7	89 855	1 328	-1,7
	3-кімн.	720	92	3 356 951	35 543	-2,8	125 252	1 326	-2,8
	4-кімн.	140	127	5 105 005	39 121	4,0	190 485	1 460	4,0
Дарницький		3 356	69	1 985 004	28 374	-0,1	74 062	1 059	-0,1
	1-кімн.	1 125	44	1 264 330	28 238	0,1	47 173	1 054	0,1
	2-кімн.	987	67	1 997 662	29 218	0,3	74 534	1 090	0,3
	3-кімн.	1 064	90	2 546 635	27 905	-0,5	95 019	1 041	-0,5
	4-кімн.	180	111	3 099 952	27 370	-1,8	115 658	1 021	-1,8
Деснянський		1 418	61	1 392 713	23 453	-0,3	51 964	875	-0,3
	1-кімн.	450	39	970 725	24 830	-0,6	36 219	926	-0,6
	2-кімн.	347	57	1 386 961	24 545	-0,2	51 749	916	-0,2
	3-кімн.	535	77	1 674 091	22 013	-0,1	62 463	821	-0,1
	4-кімн.	86	90	1 873 569	20 795	-0,3	69 909	776	-0,3
Дніпровський		2 294	62	1 769 698	28 302	-0,2	66 030	1 056	-0,2
	1-кімн.	688	42	1 214 620	28 948	0,0	45 319	1 080	0,0
	2-кімн.	795	59	1 645 087	27 944	0,1	61 380	1 043	0,1
	3-кімн.	699	79	2 275 573	28 264	-0,7	84 904	1 055	-0,7
	4-кімн.	112	106	2 906 783	27 112	-0,1	108 459	1 012	-0,1
Оболонський		1 630	67	2 570 021	36 047	-0,5	95 890	1 345	-0,5

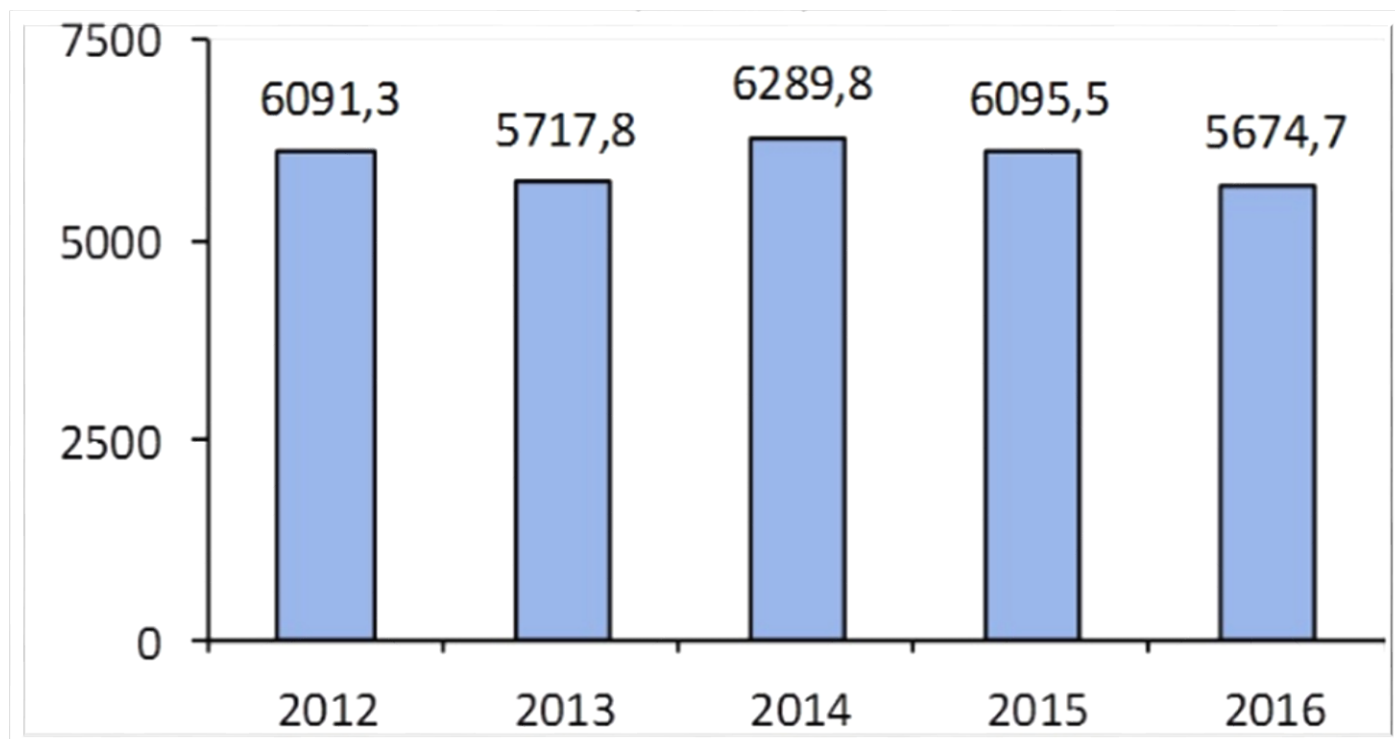
	1-кімн.	482	40	1 473 394	35 666	0,0	54 973	1 331	0,0
	2-кімн.	450	61	2 281 739	35 790	0,5	85 130	1 335	0,5
	3-кімн.	589	84	3 272 118	36 072	-1,6	122 087	1 346	-1,6
	4-кімн.	109	116	4 815 583	38 653	-0,1	179 686	1 442	-0,1
Печерський		3 020	84	4 868 163	55 784	-1,8	181 635	2 081	-1,8
	1-кімн.	650	47	2 325 348	48 796	-3,6	86 757	1 821	-3,6
	2-кімн.	1 056	70	4 032 076	56 415	-1,7	150 441	2 105	-1,7
	3-кімн.	1 043	106	6 396 448	59 023	-0,1	238 655	2 202	-0,1
	4-кімн.	271	145	8 343 212	57 621	-2,7	311 308	2 150	-2,7
Подільський		1 400	64	2 001 376	30 322	0,0	74 675	1 131	0,0
	1-кімн.	446	41	1 132 276	27 880	-0,6	42 247	1 040	-0,6
	2-кімн.	500	65	2 079 352	31 273	1,1	77 583	1 167	1,1
	3-кімн.	401	82	2 590 283	31 038	-1,0	96 649	1 158	-1,0
	4-кімн.	53	108	4 123 616	36 474	1,2	153 858	1 361	1,2
Святошинський		1 723	62	1 683 144	26 994	-0,9	62 799	1 007	-0,9
	1-кімн.	532	40	1 106 219	27 526	-1,1	41 273	1 027	-1,1
	2-кімн.	506	59	1 621 196	27 013	-0,6	60 489	1 008	-0,6
	3-кімн.	569	78	2 093 237	26 673	-1,1	78 100	995	-1,1
	4-кімн.	116	99	2 587 687	26 041	-0,4	96 549	972	-0,4
Солом'янський		2 309	67	2 153 471	31 253	-0,2	80 349	1 166	-0,2
	1-кімн.	648	42	1 359 803	31 548	0,0	50 734	1 177	0,0
	2-кімн.	788	60	1 942 011	31 079	-0,2	72 461	1 160	-0,2
	3-кімн.	769	87	2 756 230	30 808	0,0	102 839	1 149	0
	4-кімн.	104	123	4 243 906	34 020	2,2	158 343	1 269	2,2
Шевченківський		2 692	76	3 454 399	43 238	-0,8	128 889	1 613	-0,8
	1-кімн.	622	44	1 684 744	37 791	0,2	62 858	1 410	0,2
	2-кімн.	946	64	2 888 821	43 715	0,1	107 788	1 631	0,3
	3-кімн.	907	96	4 508 247	45 309	-0,9	168 211	1 691	-1,0
	4-кімн.	217	135	6 587 681	48 111	-1,6	245 798	1 795	-1,6

Таблиця № 12

Динаміка зміни пропозиції квартир на **вторинному** ринку житла



Прийняття в експлуатацію загальної площі житла
(тис.м²)



Таблиця № 14



Джерело: статистичні дані МВС та ГП України

Таблиця № 15



Джерело: Єдиний державний реєстр судових рішень 2011-2016 рр.

Frauds against mortgages by fraud type 2012-2013

Table 8.6.1

Fraud Type	2013	2012	% change
Application Fraud	3,989	3,142	+27.0%
Facility Takeover Fraud	1	2	-50.0%
Identity Fraud	33	59	-44.1%
Misuse of Facility Fraud	173	123	+40.7%
Total	4,196	3,326	+26.2%

As can be seen from *Table 8.6.1*, the number of mortgage frauds identified and recorded to CIFAS in 2013 increased by over a quarter compared with 2012, which in turn saw a 5% increase over 2011. While the number of frauds against this product group was small when compared with (for instance) plastic cards, the financial amounts involved can constitute some of the biggest impacts and losses that will affect organisations and individuals. Consequently, while numerically less prevalent than some frauds, their importance is considerable.

<https://www.cifas.org.uk/secure/contentPORT/uploads/documents/Cifas%20Reports/External-Cifas-Fraudscape-2014-online.pdf>

Таблица № 17

Product	2013	2014	% Change
All-in-one	45	26	-42.2%
Asset Finance	1,239	650	-47.5%
Bank Account	26,210	33,301	+27.1%
Communications	8,543	54,495	+537.9%
Plastic card	4,322	4,152	-3.9%
Insurance	42	101	+140.5%
Loan	306	529	+72.9%
Online Retail	2,020	12,173	+502.6%
Mortgage	173	265	+53.2%
Other	56	87	+55.4%
Total	42,956	105,779	+146.2%

Table 3: Misuse of Facility Frauds by product 2013-14

<https://www.cifas.org.uk/secure/contentPORT/uploads/documents/External%20-%20Fraudscape%20main%20report%20for%20website.pdf>

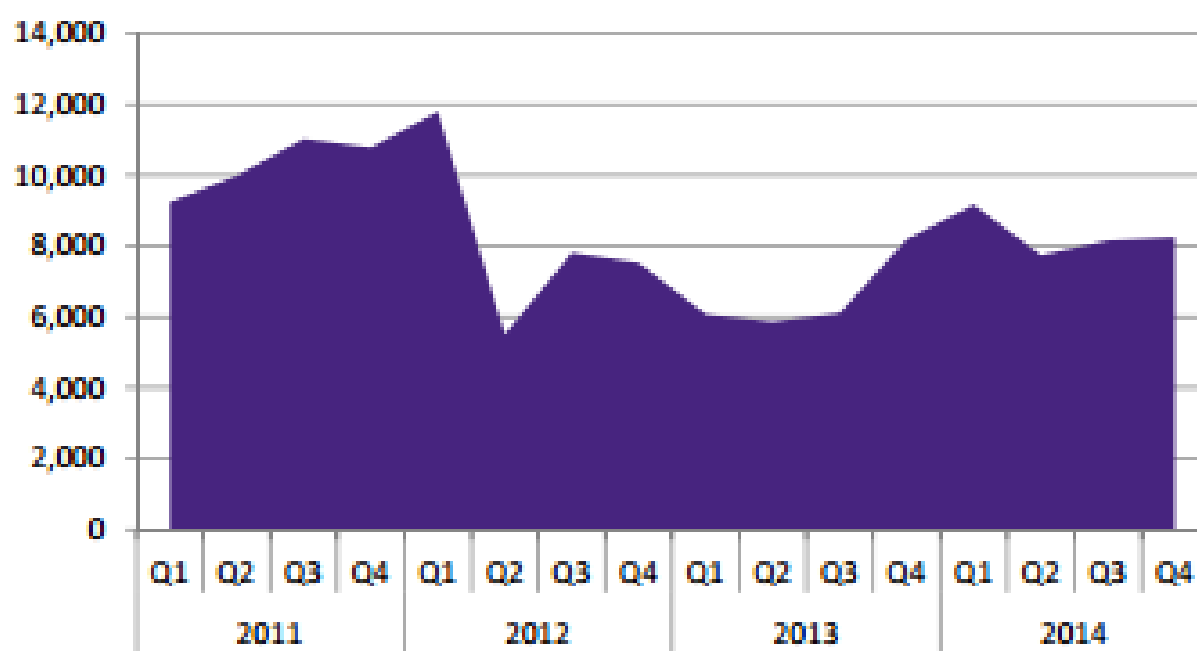
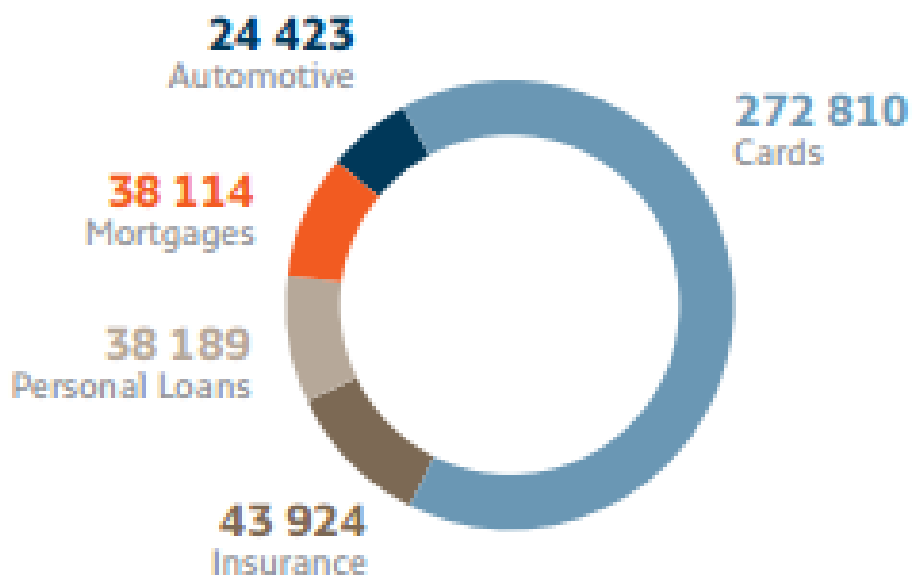


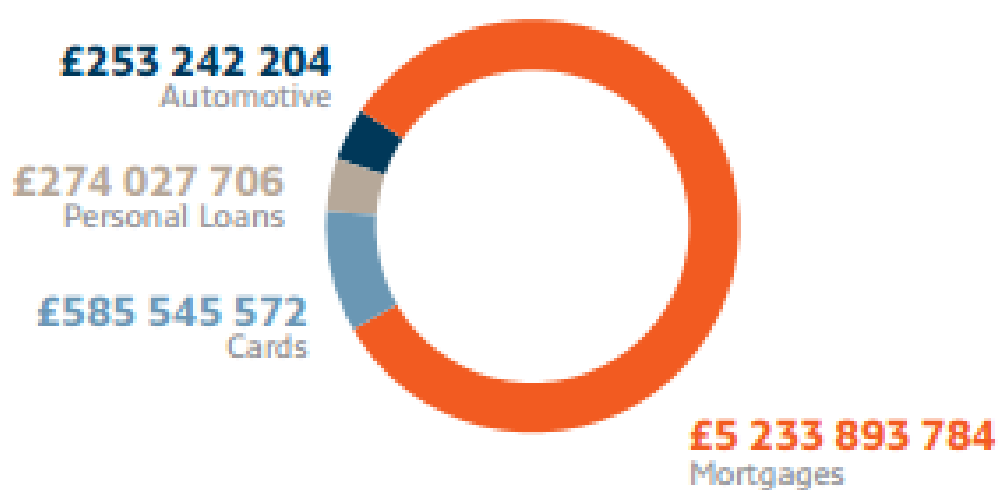
Figure 5: Misuse of Facility Fraud on bank accounts 2011-14

CASES OF FRAUD IDENTIFIED BY SECTOR

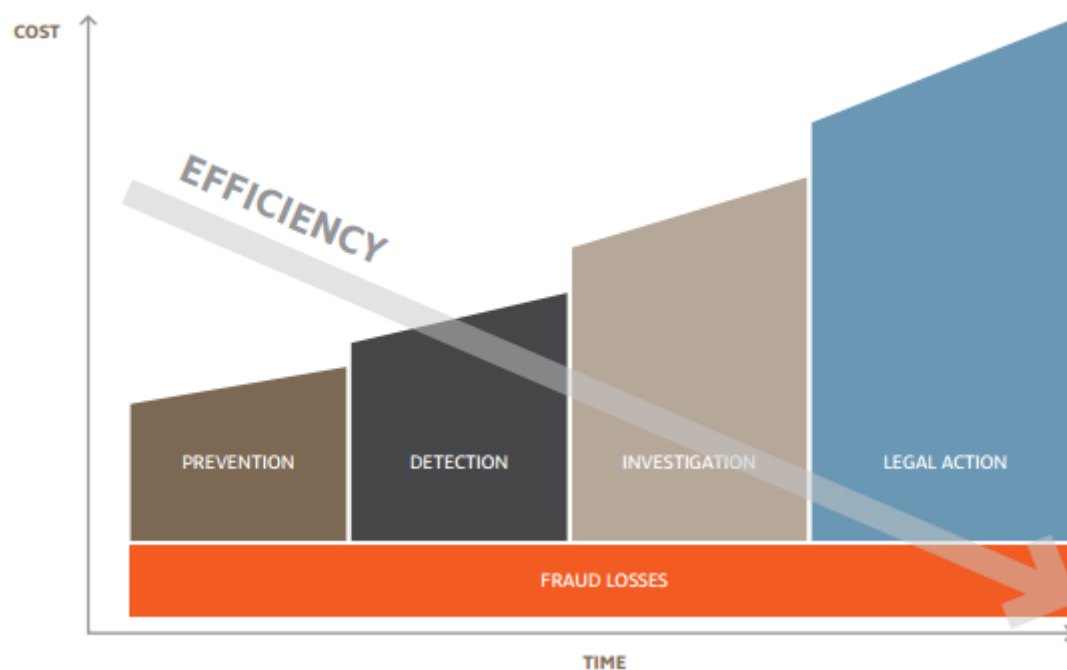


FRAUD PREVENTED BY SECTOR (£)

Джерело:



Таблиця № 19



The costs and efficiency of the fighting fraud process over time. Source: Oumext.

(Витрати та ефективність процесу боротьби з шахрайством за часом виявлення.
Джерело: Oumext.)

Додаток Г

Таблиця 1

**Вироки судових рішень по справах, що стосується іпотечного
кредитування за ст. 190 КК України**

№ п/п	№ рішення	Форма судового рішення	Дата ухвалення рішення	Дата набрання законної сили	№ судової справи	Назва суду
1.	13924809	Вирок	17.02.2011	16.01.2011	1-49/10	Пирятинський районний суд Полтавської області
2.	39955122	Вирок	29.07.2014	09.10.2014	521/7331/13-к	Малиновський районний суд м. Одеси
3.	38207483	Вирок	14.04.2014	15.05.2014	486/404/14-к	Южноукраїнський міський суд Миколаївської області
4.	40033824	Вирок	30.07.2014		520/14868/13-к	Київський районний суд м. Одеси
5.	48721724	Вирок	11.10.2011		1-317/11	Рівненський міський суд Рівненської області
6.	46612114	Вирок	11.07.2013		1-887/11	Заводський районний суд м. Дніпродзержинська
7.	27370230	Вирок	07.11.2012		0112/3199/2012	Красноперекопський міськрайонний суд Автономної Республіки Крим
8.	27370370	Вирок	07.11.2012		0112/3199/2012	Красноперекопський міськрайонний суд Автономної Республіки Крим
9.	28554586	Вирок	25.12.2012	09.01.2013	2116/1304/2012	Нововоронцовський районний суд Херсонської області
10.	28907770	Вирок	25.01.2013		1304/9463/12	Галицький районний суд м. Львова
11.	28821242	Вирок	25.01.2013		1304/9463/12	Галицький районний суд м. Львова

12.	39478866	Вирок	27.06.2014	28.10.2014	500/5366/13-к	Ізмаїльський міськрайонний суд Одеської області
13.	61492869	Вирок	21.09.2016		761/31643/15-к	Шевченківський районний суд міста Києва
14.	27593278	Вирок	13.11.2012	29.11.2012	2106/1024/2012	Високопільський районний суд Херсонської області
15.	30630587	Вирок	09.04.2013		652/166/13-к	Високопільський районний суд Херсонської області
16.	32802258	Вирок	01.08.2013		323/2685/13-к	Оріхівський районний суд Запорізької області
17.	63262923	Вирок	07.12.2016		1-177/11	Придніпровський районний суд м. Черкас
18.	37192012	Вирок	10.02.2014	07.03.2014	1-89/12	Богунський районний суд м. Житомира
19.	31583945	Вирок	31.05.2013	09.12.2014	1111/8848/12	Ленінський районний суд м. Кіровограда
20.	42923583	Вирок	18.02.2015		607/13121/14-к	Тернопільський міськрайонний суд Тернопільської області
21.	32249869	Вирок	08.07.2013	08.08.2013	501/1957/13-к	Іллічівський міський суд Одеської області
22.	63343181	Вирок	04.11.2016		758/3491/16-к	Подільський районний суд міста Києва
23.	15983660	Вирок	25.05.2011	27.10.2011	1-17/11	Городенківський районний суд Івано-Франківської області
24.	24532236	Вирок	29.05.2012		1-224/12	Шевченківський районний суд м. Чернівців
25.	36442006	Вирок	20.11.2013	29.01.2014	342/56/13-к	Городенківський районний суд Івано-Франківської області

26.	42193272	Вирок	08.12.2014		640/16654/14-к	Київський районний суд м. Харкова
27.	28399909	Вирок	02.01.2013		1-67/2012	Новоселицький районний суд Чернівецької області
28.	52338830	Вирок	15.10.2015	15.10.2015	297/2214/14-г	Апеляційний суд Закарпатської області
29.	59039602	Вирок	19.07.2016		712/7368/13-к	Соснівський районний суд м. Черкаси
30.	38831653	Вирок	23.05.2014		712/7368/13-к	Соснівський районний суд м. Черкаси
31.	43149228	Вирок	18.03.2015	18.05.2015	401/4948/14-к	Світловодський міськрайонний суд Кіровоградської області
32.	50173862	Вирок	17.05.2013		1329/632/2012	Яворівський районний суд Львівської області
33.	42695768	Вирок	13.02.2015	15.10.2015	297/2214/14-к	Мукачівський міськрайонний суд Закарпатської області
34.	37834582	Вирок	26.03.2014		309/16/14-к	Хустський районний суд Закарпатської області
35.	19117768	Вирок	10.06.2011		1-48/11	Стрийський міськрайонний суд Львівської області
36.	36131791	Вирок	17.12.2013		555/1224/13-к	Березнівський районний суд Рівненської області
37.	32085705	Вирок	19.06.2013		248/3385/13-к	Харцизький міський суд Донецької області
38.	37678742	Вирок	18.03.2014		712/2721/14-к	Соснівський районний суд м. Черкаси
39.	54710990	Вирок	28.12.2015		461/8821/15-к	Галицький районний суд м. Львова
40.	56074676	Вирок	24.02.2016		461/7833/15-к	Галицький районний суд м. Львова

41.	34197946	Вирок	17.10.2013		232/5298/12	Вінницький міський суд Вінницької області
42.	34204918	Вирок	17.10.2013		232/5298/12	Вінницький міський суд Вінницької області
43.	41213721	Вирок	04.11.2014	05.12.2014	334/10013/13-к	Ленінський районний суд м. Запоріжжя
44.	26827879	Вирок	15.10.2012	16.01.2013	1915/9043/2012	Тернопільський міськрайонний суд Тернопільської області
45.	59093315	Вирок	10.06.2016	10.06.2016	522/18427/14-к	Приморський районний суд м. Одеси
46.	17600180	Вирок	22.06.2011		1-169/11	Кам'янець-Подільський міськрайонний суд Хмельницької області
47.	53072753	Вирок	03.11.2015		758/3098/14-к	Миронівський районний суд Київської області
48.	42217776	Вирок	26.12.2014		1-354/11	Сихівський районний суд м. Львова
49.	25246748	Вирок	17.07.2012		1-460/11	Вінницький районний суд Вінницької області
50.	37071851	Вирок	10.12.2013		1-1247/11	Шевченківський районний суд міста Києва
51.	39390431	Вирок	09.04.2014		369/11622/13-к	Києво-Святошинський районний суд Київської області
52.	20032310	Вирок	17.11.2011	02.12.2011	1-59/11	Попільнянський районний суд Житомирської області
53.	27963162	Вирок	12.12.2012		712/6910/12	Ужгородський міськрайонний суд Закарпатської області
54.	42091957	Вирок	15.12.2014	02.06.2015	1-8/2012	Галицький районний суд Івано-

						Франківської області
55.	56295361	Вирок	09.03.2016		456/3703/14-к	Стрийський міськрайонний суд Львівської області
56.	32878444	Вирок	05.08.2013		1-354/11	Сихівський районний суд м. Львова
57.	28576873	Вирок	29.12.2012		0308/7661/12	Луцький міськрайонний суд Волинської області
58.	54317317	Вирок	23.11.2015		1-29/11	Подільський районний суд міста Києва
59.	33615147	Вирок	17.09.2013	31.07.2014	0616/4766/12	Новоград-Волинський міськрайонний суд Житомирської області
60.	28055098	Вирок	14.12.2012		1323/1951/2012	Стрийський міськрайонний суд Львівської області
61.	31461418	Вирок	23.05.2013	10.06.2013	203/3958/12	Вінницький районний суд Вінницької області
62.	31706505	Вирок	01.06.2013	17.06.2013	0603/724/2012	Бердичівський міськрайонний суд Житомирської області
63.	46291982	Вирок	23.12.2011		1-95/11	Красилівський районний суд Хмельницької області
64.	38281106	Вирок	17.04.2014	18.05.2014	759/16330/13-к	Святошинський районний суд міста Києва
65.	62087565	Вирок	06.09.2016		520/4663/15-к	Київський районний суд м. Одеси
66.	48938016	Вирок	28.07.2015		369/11622/13-к	Києво-Святошинський районний суд Київської області
67.	59777012	Вирок	17.08.2016		640/16654/14-к	Київський районний суд м. Харкова
68.	41723069	Вирок	13.04.2012		1-29/12	Оболонський районний суд

						міста Києва
69.	25573999	Вирок	01.08.2012		1-613/11	Ленінський районний суд м. Вінниці
70.	28470500	Вирок	08.01.2013		1-372/11	Соснівський районний суд м. Черкаси
71.	35772522	Вирок	04.12.2013		711/1345/13-к	Придніпровський районний суд м. Черкас
72.	36773877	Вирок	23.01.2014		1-517/11	Коломийський міськрайонний суд Івано-Франківської області
73.	33750244	Вирок	20.09.2013		1-1143/11	Шевченківський районний суд міста Києва
74.	38911328	Вирок	28.05.2014		1-177/11	Придніпровський районний суд м. Черкас
75.	46087872	Вирок	03.07.2015	03.08.2015	345/1408/15-к	Калуський міськрайонний суд Івано-Франківської області
76.	54748216	Вирок	29.12.2015		522/22094/14-к	Приморський районний суд м. Одеси
77.	54442649	Вирок	18.12.2015	18.12.2015	711/1345/13-к	Апеляційний суд Черкаської області
78.	43290430	Вирок	27.03.2015		711/6944/14-к	Придніпровський районний суд м. Черкас
79.	28619882	Вирок	10.07.2012		1-1014/11	Шевченківський районний суд міста Києва
80.	26174617	Вирок	06.07.2012		1326/1387/2012	Франківський районний суд м. Львова
81.	36521432	Вирок	24.12.2013		1-566/11	Подільський районний суд міста Києва
82.	35236216	Вирок	05.11.2013	11.11.2014	0603/1-21/11	Бердичівський міськрайонний суд Житомирської області
83.	16681571	Вирок	08.06.2011		1-29/11	Святошинський районний суд міста Києва

84.	28991297	Вирок	31.01.2013		1-440/12	Соснівський районний суд м. Черкаси
85.	40940051	Вирок	19.09.2014	06.10.2014	452/210/14-к	Самбірський міськрайонний суд Львівської області
86.	33518666	Вирок	09.09.2013		232/4671/12	Вінницький міський суд Вінницької області
87.	31680416	Вирок	22.11.2012	08.12.2012	1-133/2011	Самбірський міськрайонний суд Львівської області
88.	58121791	Вирок	06.06.2016		725/5785/14-к	Першотравневий районний суд м. Чернівців
89.	36234465	Вирок	29.07.2013		1-51/12	Деснянський районний суд міста Києва
90.	18288599	Вирок	09.09.2011	30.11.2011	1-33/11	Борщівський районний суд Тернопільської області
91.	40850652	Вирок	13.10.2014	28.01.2015	127/2385/13-к	Вінницький міський суд Вінницької області
92.	16146885	Вирок	16.05.2011	20.06.2011	1-12/11	Надвірнянський районний суд Івано-Франківської області
93.	31287686	Вирок	20.05.2013	20.06.2013	1-413/12	Богунський районний суд м. Житомира
94.	42163358	Вирок	25.12.2014	25.12.2014	461/2969/13-к	Апеляційний суд Львівської області
95.	32609526	Вирок	23.07.2013		2514/2486/12	Ніжинський міськрайонний суд Чернігівської області
96.	17533970	Вирок	18.07.2011		1-40/11	Святошинський районний суд міста Києва
97.	31362827	Вирок	22.05.2013		0910/339/201 2	Косівський районний суд Івано-Франківської області

98.	40912384	Вирок	19.06.2014		461/2969/13-к	Галицький районний суд м. Львова
99.	27777559	Вирок	27.11.2012		1-2148/11	Шевченківський районний суд міста Києва
100.	17771487	Вирок	11.07.2011		1-8/11	Святошинський районний суд міста Києва
101.	40087296	Вирок	31.07.2014	27.11.2014	2609/28526/1 2	Солом'янський районний суд міста Києва
102.	41808888	Вирок	03.12.2014		2607/13173/1 2	Подільський районний суд міста Києва
103.	51136945	Вирок	06.11.2012		1-4/12	Оболонський районний суд міста Києва
104.	27777559	Вирок	27.11.2012		1-2148/11	Шевченківський районний суд міста Києва

Таблиця 2

**Вироки судових рішень по справах, що стосується іпотечного
кредитування за ст. 191 КК України**

№ п/п	№ рішення	Форма судового рішення	Дата ухвалення рішення	Дата набрання законної сили	№ судової справи	Назва суду
105.	25847446	Вирок	04.09.2012	04.09.2012	1-138/11	Апеляційний суд Сумської області
106.	15909060	Вирок	27.05.2011	11.06.2011	1-46/11	Долинський районний суд Кіровоградської області
107.	18581789	Вирок	04.10.2011		1-148/11	Печерський районний суд міста Києва
108.	26857375	Вирок	12.10.2012	30.10.2012	0308/11372/12	Луцький міськрайонний суд Волинської області
109.	55137996	Вирок	22.01.2016	22.02.2016	528/880/15-к	Гребінківський районний суд Полтавської області
110.	56903241	Вирок	29.12.2014	14.01.2015	1915/11246/20 12	Тернопільський міськрайонний суд Тернопільської області
111.	31757814	Вирок	11.06.2013		757/953/13- к	Печерський районний суд міста Києва
112.	42325709	Вирок	27.10.2014	13.11.2014	1304/5409/12	Галицький районний суд м. Львова
113.	18602210	Вирок	23.05.2011	06.12.2011	1-55/11	Прилуцький міськрайонний суд Чернігівської області
114.	41733771	Вирок	03.12.2014		367/8300/13-к	Ірпінський міський суд Київської області
115.	18771994	Вирок	19.05.2011	04.06.2011	1-7/2011	Врадіївський районний суд Миколаївської області
116.	36517862	Вирок	30.12.2013	30.01.2014	1-кп/474/6/13	Врадіївський районний суд Миколаївської області
117.	51613857	Вирок	19.05.2011	25.08.2011	1-7/11	Врадіївський районний суд Миколаївської області
118.	37528034	Вирок	27.12.2012	15.04.2014	1307/1-80/11	Жидачівський районний суд Львівської області
119.	28556379	Вирок	27.12.2012	15.04.2014	1307/1-80/11	Жидачівський районний суд Львівської області

120.	24595423	Вирок	13.06.2012		1-9/12	Сумський районний суд Сумської області
121.	19013796	Вирок	23.08.2011	08.12.2011	2022/1-29/11	Краснокутський районний суд Харківської області
122.	42650450	Вирок	09.02.2015		369/3810/13-к	Києво-Святошинський районний суд Київської області
123.	48016332	Вирок	29.09.2010	15.10.2010	1-120/10	Баштанський районний суд Миколаївської області
124.	40031370	Вирок	30.07.2014	30.08.2014	474/370/14-к	Врадіївський районний суд Миколаївської області
125.	23959223	Вирок	20.04.2012		1-55/12	Кременчуцький районний суд Полтавської області
126.	35773399	Вирок	14.11.2013		106/11461/2012	Євпаторійський міський суд Автономної Республіки Крим
127.	36569770	Вирок	27.12.2013		212/1-18/11	Вінницький міський суд Вінницької області
128.	26827889	Вирок	27.06.2012	28.01.2013	1-679/11	Тернопільський міськрайонний суд Тернопільської області
129.	37341108	Вирок	24.01.2014	29.07.2015	725/2451/13-к	Першотравневий районний суд м. Чернівців
130.	45429870	Вирок	11.06.2015		308/4209/13-к	Ужгородський міськрайонний суд Закарпатської області

Додаток Д

Аналітична довідка

Анкетне опитування на тему **«Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування»** проводилося серед працівників слідчих підрозділів правоохоронних органів із питань пов'язаних із запобіганням вчинення зазначених злочинів.

У межах проведеного дисертаційного дослідження було опитано 215 працівників слідчих підрозділів правоохоронних органів Національної поліції з 15 областей та міста Києва, які мають вищу юридичну освіту та здійснюють свою діяльність у сфері кримінального права.

Серед опитаних респондентів слідчих підрозділів 6,6% (14) працювали у головному слідчому управлінні Національної поліції України, 10,2% (22) - слідчому управлінні ГУНП України в областях, у слідчому відділі управлінь поліції ГУНП України 26,6% (57), а також 56,6% (122) у слідчому відділі поліцейських відділень ГУНП України.

За посадами опитані слідчі працівники правоохоронних органів розподілились таким чином: 3,4% (7) – начальник відділу (начальників відділення), 2% (4) – заступник начальника відділень, 40% (86) – старший слідчий, 54,6% (117) – слідчий.

Варто відмітити, що серед опитаних працівників спостерігається явне омолодження трудового колективу, зокрема: серед опитаних не були старше 51 років і старше, 3,3% (7) мали вік до 50 років, до 40 років було 23,8% (51), 72,9% (157) – до 30 років. Відповідна ситуація і за стажем роботи в правоохоронних органах, а саме: 9,7 % (21) – працювали до 1 року, 13,3% (29) – до 3 років, 45,3% (97) – від 3 до 5 років, 21,3% (46) – від 5 до 10 років, 5,3% (11) – від 10 до 15 років; 4,6% (10) – від 15 до 20 років, 2 (4) – понад 20 років.

Відповідно до проведеного нами опитування працівників слідчих підрозділів Національної поліції на питання на скільки поширеними є правопорушення в сфері іпотечного кредитування відмітили: дуже поширені (правопорушення мають систематичний характер) 57,8% (124), достатньо

поширені, однак, як правило, мають латентний характер 33,7% (72), правопорушення у цій сфері проявляються в поодиноких випадках 9,5% (20), майже відсутні 0% (0), важко відповісти 0% (0).

На запитання «Які види злочинів найбільш поширені в іпотечній сфері?» результати опитування виявились наступними: злочини, що спрямовані на незаконне отримання іпотечних кредитів 65,9% (142), злочини економічного спрямування, що передбачають відповідальність за заподіяння непрямої шкоди кредиторам або способами підготовки, учинення та приховування перших 38,3% (82), злочини, пов'язані з незаконною діяльністю службових осіб 69,6% (150), привласнення або нецільове використання іпотечних кредитних коштів та/або грошових коштів приватних інвесторів 41,3% (89), інші злочини, які сприяють досягненню основного злочинного результату 56,5% (121).

За даними здійсненого дослідження, 63,9% (137) опитаних респондентів відмітили, що шахрайство у сфері іпотечного кредитування найчастіше вчиняється шляхом приватизації квартири наймача, що належить до групи ризику, добровільно або під загрозою життю, здоров'ю, шляхом одержання генерального доручення від власника (або виготовлення цього документа без його відома) для ведення операцій з цією квартирою 74,8% (161), шляхом здійснення угоди з привласненням отриманого за генеральним дорученням у свою користь 25,2% (54), злочинною змовою з посадовими особами банків, кредитних спілок, нотаріусами: приватизація, оформлення документів та укладення угоди здійснюються поза волею власника, який про це й не знає 0% (0), злочинне порушення інтересів інших власників житла (складання від їхнього імені фіктивних документів або їхнє фізичне усунення – наймання убивць, залишення в небезпечному для життя стані тощо) 69,3% (149), інше 12,1% (26).

На запитання «Які чинники, на Вашу думку, впливають на поширення шахрайства та інших злочинів в сфері іпотечного кредитування?» опитані респонденти відмітили: висока прибутковість будівельної діяльності 47% (101), недосконалість законодавства у процедурах землевідведення, вибору

забудовників, отримання ліцензій на ведення будівельної діяльності тощо 45,7% (98), недосконалість державного контролю за видачою та виконання іпотечних договорів 71,9% (155), недосконала робота правоохоронних органів 10,9% (23), відсутність ефективної взаємодії державних органів між собою 9% (19), недостатнє інформування населення та врахування громадських інтересів під час видачі іпотечних кредитів 12,2% (26), віктимна поведінка (недбалість, необізнаність, зайва довірливість тощо) інвесторів будівництва 4,3% (9), недосконалість законодавства у сфері регулювання правовідносин, що виникають на іпотечному ринку 14,4% (31), високий рівень корумпованості органів державної влади та місцевого самоврядування 72,6% (156) .

Респонденти відмітили, що виявлення ознак шахрайств в сфері іпотечного кредитування найчастіше відбувається: з оперативних джерел 23,9% (51), під час розслідування інших злочинів 4,3% (9), з повідомлень контролюючих та інших державних органів, органів місцевого самоврядування, фінансових установ, будівельних компаній 7,9% (23), з заяв потерпілих осіб 48,2% (112), з аналізу повідомлень у ЗМІ 8,7% (19), з повідомлень фінансових установ, що займаються видачею іпотечних кредитів 7,1% (15), інше 0% (0).

Проведеним опитуванням респондентів було встановлено, що (84,8%) 182 опитаних вважають, що механізм шахрайства в сфері іпотечного кредитування має неочевидний характер та характеризується, як правило, ретельною і завчасною підготовкою до вчинення злочину, використанням службового становища та/або корупційних зв'язків, 8,7% (19) – проти, і 6,5% (14) відмітили, що їм важко відповісти.

З'ясовано, що Шахрайство в сфері іпотечного кредитування найчастіше пов'язано з: залученням коштів інвесторів забудовником без наміру будівництва 28,3% (61), зловживаннями службових осіб компаній управителя коштів та/або забудовника з метою часткового привласнення або нецільового використання коштів інвесторів 54,3% (117), службовими зловживаннями посадових осіб органів державної влади та місцевого

самоврядування, контролюючих суб'єктів 65,2% (140), легалізацією доходів, отриманих злочинним шляхом 8,7% (19), підробленням офіційної документації 21,7% (47), ухиленням від сплати податків 19,6% (42), корупційними правопорушеннями 43,5% (94), фіктивним підприємництвом 13% (28).

На запитання «Які причини високої латентності шахрайства в сфері іпотечного кредитування?» недосконалість законодавства 32,6% (70), високий рівень корумпованості органів державної влади, правоохоронних органів, контролюючих суб'єктів та органів місцевого самоврядування 69,6% (149), недостатня кваліфікація працівників правоохоронних органів 19,6% (42), складність розслідування та отримання доказової інформації 45,7% (98), неналежний обмін інформацією між фінансовими установами та правоохоронними органами 47,9% (102), важко відповісти 4,3% (9).

На запитання «Які заходи є найбільш ефективними у попередженні шахрайства та інших правопорушень в сфері іпотечного кредитування?» думки опитуваних дещо розділились, зокрема: удосконалення законодавства, що регулює іпотечне кредитування 49,3% (106), удосконалення взаємодії правоохоронних органів з контролюючими суб'єктами та фінансовими установами, що займаються видачею іпотечних кредитів 35,4% (76), посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням коштів на будівництво 58,5% (126), заборона реклами продажу квартир та інших будівельних об'єктів до отримання дозволу на виконання будівельних робіт 9,7% (21), ведення державного реєстру «чорних» будівельних компаній 62,2% (134), посилення відповідальності за шахрайство та інші правопорушення в іпотечній сфері 23,4% (50), підвищення рівня професійної підготовки та кваліфікації працівників правоохоронних органів та контролюючих суб'єктів 41,1% (88), підвищення рівня правової освіченості населення та інформування громадськості про правопорушення у сфері іпотечного кредитування 28,9% (62), посилення заходів протидії корупції 56,2% (120), інше 2,9% (6).

На думку опитаних респондентів правоохоронні органи повинні здійснювати координацію індивідуальної віктимологічної профілактики у сфері іпотечного кредитування: так 82,3% (177), ні 17,7% (38).

На запитання «Чи вважаєте Ви доцільним доповнити Розділ VII «Злочини у сфері господарської діяльності» КК України спеціальною нормою, а саме статтею «Шахрайство при здійсненні діяльності, що пов'язана з іпотечним кредитуванням»? респонденти відповіли: так 11,8% (25), ні 88,2% (190).

Додаток Е

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ РИЗИКІВ ВЧИНЕННЯ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Разом з розвитком банківської індустрії, удосконаленням технології більш вишуканими стають методи вчинення шахрайства. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування є одним з головних елементів операційного ризику і є суттєвою загрозою не тільки з позицій можливих збитків банків та їх клієнтів, а й навіть банкрутства самих фінустанов. Тому для зменшення ризиків та недопущення вчинення шахрайства у сфері іпотечного кредитування слід проводити необхідну роботу і у самому банківському секторі, а саме:

▪ **створення карти шахрайства у сфері іпотечного кредитування:**

- проведення навчання та огляд шахрайських схем по «бізнес лініях»;
- створення і ведення довідників, баз даних, єдиних мереж, засобів попередження та виявлення шахрайства по «бізнес лініях»;
- аналіз «бізнес ліній» з попередження та виявлення шахрайства.
- постійне дослідження та вивчення ризиків шахрайства як складової частини операційного ризику банку;
- необхідність і переваги застосування системи управління ризиками для забезпечення необхідного рівня контролю ризику шахрайства;
- політика «Знай свого клієнта» і Політика «Знай свого партнера» Політика «Знай свого працівника». Доцільність створення цих політик в банківській установі.
- удосконалення система внутрішнього контролю;

- побудова інтегрованої системи управління ризиком шахрайства, кредитним ризиком, ризиком відмивання грошей і ризиком відповідності;

- взаємодія підрозділів банку по мінімізації ризику шахрайства на будь якому етапі;

- посилення ролі служби безпеки, внутрішнього аудиту, управління персоналу в сфері запобігання шахрайству;

- взаємодія з правоохоронними органами;

▪ **протидія шахрайству в електронному секторі:**

- визначення електронного сектору і перспективи його розвитку;

- сучасні тенденції шахрайства в електронному секторі;

- протидія шахрайству в системах дистанційного банківського обслуговування;

- методи запобігання та виявлення шахрайства в системах дистанційного банківського обслуговування;

- інтернет шахрайство;

- міжбанківська взаємодія з протидії шахрайства в електронному бізнесі;

- взаємодія з правоохоронними органами;

▪ **протидія шахрайству на етапі роботи з ідентифікаційними даними:**

- визначення ідентифікаційних документів та інформації, що ідентифікує фізичну особу;

- фальсифікація ідентифікаційних документів фізичних осіб;

- фальсифікація документів юридичних та фізичних осіб, які підтверджують право власності;

- чіткий розподіл функцій фронт і бек офіс;

- впровадження новітніх методів використання інформаційних систем для перевірки даних;

▪ протидія іпотечному шахрайству протягом усього кредитного процесу:

- створення процесу ефективної верифікації клієнтів (фронт офіс і бек офіс);
- протидія шахрайству як елемент системи раннього попередження (виявлення шахрайства при здійсненні кредитного моніторингу);
- протидія внутрішньобанківського шахрайства в кредитному процесі;
- робота з проблемною заборгованістю, яка має ознаки шахрайства;
- застосування спеціальних правил моніторингу роботи фронт і бек офісу з метою протидії шахрайства;
- виявлення шахрайської заборгованості в кредитному портфелі банку;
- процес повернення шахрайської заборгованості;
- приклади шахрайських операцій у сфері іпотечного кредитування;

▪ протидія іпотечному шахрайству, що вчиняється самим персоналом банківської установи:

- внутрішньобанківське розкрадання - виявлення і попередження;
- виявлення та аналіз факторів, що спонукають працівників банку здійснити посадові злочини;
- постійний обмін досвідом та практикою боротьби з внутрішнім шахрайством в банку;
- попередження внутрішньобанківського шахрайства. Політика з управління персоналом;
- посилення контролю та управління розслідуванням випадків внутрішньобанківського шахрайства;

▪ **створення і використання бази даних «чорних списків» банку;**

- удосконалення системи управління списками в банку;
- процес створення і ведення списків та баз даних;
- огляд та моніторинг джерел (внутрішні та зовнішні джерела інформації);
- залучення та використання внутрішньобанківських і зовнішніх джерел інформації з пошуку інформації;
- розробка нових та вдосконалення уже існуючих методів пошуку інформації та проведення аналізу;

▪ **автоматизація системи протидії шахрайству;**

- аналіз інформаційних потоків в банку та створення концепції автоматизації процесу фінансового моніторингу;
- типологія проведення автоматичного пошуку сумнівних операцій;
- скоринг процес (Scoring process);
- автоматизація процесу відбору працівником банку операцій, що мають ознаки шахрайських;
- створення і використання в роботі автоматизованої системи попередження шахрайства, фінансування тероризму та відмивання грошей, автоматизація робіт з "Чорним списком";
- On-line перевірка платежів;
- автоматична перевірка клієнтів;
- перевірка за запитом;
- транзакційний моніторинг;
- ідентифікаційний моніторинг;

Проте ніякі заходи не можуть гарантувати сто відсоткову безпеку покупця(клієнта) від протиправних шахрайських дій, але щоб істотно знизити ризики при оформленні іпотечного кредиту на купівлю житла на ринку нерухомості, потрібно:

- детально перевірити надійність забудовника. Будівельна компанія повинна володіти достатнім фінансовим капіталом, зарекомендувати себе успішними результатами роботи на ринку нерухомості, мати портфель успішно зданих об'єктів, бажано без практики судових розглядів за невиконаними зобов'язаннями;

- потрібно переконатися в наявності документів у забудовника на право будівництва. А саме правовий статус землі, на якій ведеться будівництво, її цільове призначення і чи має забудовник право розпоряджатися нею. Забудовник повинен мати ліцензію на будівництво і дозвіл на виконання будівельних робіт, виданий архітектурно-будівельною інспекцією;

- будівельний об'єкт повинен мати проектну документацію, яка успішно пройшла експертизу;

- детально вивчити договір купівлі-продажу квартири. Також потрібно звернути увагу на схему купівлі житла і основні умови придбання;

- необхідно пильно стежити за перебігом будівництва будинку, який повинен бути стабільним, і не вигаданим. Якщо будівництво йде дуже повільно або зовсім зупинилося, слід невідкладно звертатись до правоохоронних органів;

- щоб знизити ризики продажу квартири двом і більше покупцям, при укладанні договору потрібно позначити, який об'єкт купується (номер квартири, поверх, номер будинку) його площа і вартість;

- ні в якому разі не можна оплачувати забудовнику більшу суму, ніж було вказано при укладанні угоди.

ЗАКОН УКРАЇНИ

I. Внести зміни до таких Законів України:

1. У Законі України “Про Національний банк України” (Відомості Верховної Ради України, 1999, № 29, ст. 238 зі змінами):

1) статтю 1 після визначення терміна “золотовалютний резерв” доповнити визначенням терміна такого змісту:

“Кредитний реєстр Національного банку України - інформаційна система, яка забезпечує збір, накопичення, обробку та зберігання інформації про кредитні операції юридичних та фізичних осіб, здійснені банком, та про стан виконання зобов’язань за ними”;

2) пункт 9 статті 7 після слів “веде Державний реєстр банків” доповнити словами “Кредитний реєстр Національного банку України”;

3) статтю 57 доповнити частинами четвертою та п’ятою такого змісту:

“Національний банк має право отримувати від банків та використовувати для цілей ведення Кредитного реєстру Національного банку України інформацію щодо юридичної та фізичної особи – сторони кредитної операції, здійсненої банком, без згоди відповідної юридичної чи фізичної особи.

Національний банк має право надавати банкам інформацію з Кредитного реєстру Національного банку України в порядку, встановленому нормативно-правовими актами Національного банку”;

4) доповнити статтею 571 такого змісту:

“Стаття 571. Створення та ведення Кредитного реєстру Національного банку України.

Національний банк створює та забезпечує ведення Кредитного реєстру Національного банку України для цілей банківського регулювання та нагляду, включаючи нагляд на консолідованій основі, а також управління кредитним ризиком у банках.

Національний банк своїми нормативно-правовими актами встановлює обсяги та порядок надання інформації до Кредитного реєстру Національного

банку України, порядок ведення Кредитного реєстру Національного банку України та надання з нього інформації банкам.

Інформація з Кредитного реєстру Національного банку України про кредитні операції юридичних та фізичних осіб, що здійснені банком, про стан виконання зобов'язань за ними використовується Національним банком для цілей банківського регулювання та нагляду, включаючи нагляд на консолідованій основі, а також управління кредитним ризиком у банках”.

2. У Законі України “Про банки і банківську діяльність” (Відомості Верховної Ради України, 2001, № 5-6, ст. 30 зі змінами):

1) статтю 49 після частини четвертої доповнити частинами п'ятою – восьмою такого змісту:

“Банки зобов'язані надавати інформацію до Кредитного реєстру Національного банку України в обсязі та порядку, визначеними нормативно-правовими актами Національного банку.

Банки мають право отримувати та зобов'язані обмінюватись з правоохоронними органами інформацію з Кредитного реєстру Національного банку України з метою зменшення ризиків за кредитними операціями в порядку, встановленому нормативно-правовими актами Національного банку.

Банки зобов'язані повідомляти клієнта про те, що інформація про нього буде надаватися до Кредитного реєстру Національного банку України.

Банк, щодо якого Національним банком прийнято рішення про віднесення до категорії неплатоспроможних або про відкликання банківської ліцензії та ліквідацію, зобов'язаний надавати інформацію до Кредитного реєстру Національного банку України в обсязі та порядку, визначеними нормативно-правовими актами Національного банку”;

У зв'язку з цим частини п'яту – дев'яту уважати відповідно частинами дев'ятою – тринадцятою;

2) статтю 62 після частини дев'ятої доповнити частиною десятою такого змісту:

“Національний банк має право надавати інформацію з Кредитного реєстру Національного банку України на запити банків у порядку, встановленому нормативно-правовими актами Національного банку”.

ДОДАТОК Є

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування: поняття та види / Р.А.Запорожець // Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ : зб. наук. пр. / Дніпропетр. держ. ун-т внутр. справ. – Дніпро. – 2016. – № 4 (84). – С. 263-270.

2. Запорожець Р.А. Характеристика особи-злочинця, який учиняє шахрайство у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – № 1(102). – С. 111-119.

3. Запорожець Р.А. Причини й умови вчинення шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А. Запорожець // Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ. – 2017. – № 1 (13). – С. 60-71.

4. Запорожець Р.А. Загальносоціальні заходи запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Часопис Київського університету права. – 2017. – № 1. – С. 321-325.

5. Запорожець Р.А. Состояние, структура и динамика мошенничеств в сфере ипотечного кредитования / Р.А.Запорожець // Право и закон (Киргизская Республика). – 2016. – № 3 (5). – С. 82–87.

6. Запорожець Р.А. Сучасний стан наукового розроблення проблем запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Прикарпатський юридичний вісник. – 2017. – № 1(16). – С.144-147.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Запорожець Р.А. Аналіз іпотечних криз США: фінансово-правовий аспект / Р.А.Запорожець // Кримінологічна теорія і практика: досвід, проблеми сьогодення та шляхи їх вирішення [Текст]: матеріали наук.-практ. конф. (Київ, 25 берез. 2016 р.) : у 2 ч. / [ред. кол.: В. В. Черней, О. М. Джужа, В. В. Василевич та ін.]. – Ч. 2. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 132-136.

8. Запорожець Р.А. Запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Основні напрями та проблеми протидії наркоманії [Текст] електронн. зб. матеріалів круглого столу (Івано-Франківськ, 04 лютого 2016 р.). – К.-Ів-Фр. :Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 155-156.

9. Запорожець Р.А. Деякі заходи запобігання шахрайству у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Процесуальні та криміналістичні аспекти досудового розслідування : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., м. Одеса, 14 квітня 2016 р. – Одеса: ОДУВС, 2016. – С. 60-61.

10. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Теоретико-прикладні проблеми юридично ї науки на сучасному етапі реформування кримінальної юстиції: збірник тез II Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 15 квітня 2016 року). – Хмельницький : Хмельницький університет управління та права; 2016. – С. 65-66.

11. Запорожець Р.А. Іпотечне кредитування в Україні: проблеми та перспективи розвитку / Р.А.Запорожець // Європейська інтеграція України: сучасний стан та перспективи розвитку, присвяч. Дню науки та 95-річчю Національної академії внутрішніх справ [Текст] : тези підсумкової наук.-теорет. конф. (Київ, 22 квіт. 2016 р.). – К. : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 136-138.

12. Запорожець Р.А. Шахрайство у сфері житлового іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Наукове забезпечення досудового розслідування: проблеми теорії та практики [Текст] : зб. тез доповідей V Всеукр. наук.-практ. конф. (Київ, 8 лип. 2016 р.). – К. : Нац. акад. внутр. справ, 2016. – С. 283-286.

13. Запорожець Р.А. Іпотечна криза в США та її вплив на економіку України / Р.А.Запорожець // Формування національної правової системи України в контексті євроінтеграційних процесів [Текст] : матеріали наук.-практ. Інтернет-конф. (Київ, 21 квіт. 2017 р.) / [редкол.: В. В. Черней, С. Д. Гусарев, С. С. Чернявський та ін.]. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. – С. 149-152.

14. Запорожець Р.А. Вплив тіньової економіки на розвиток іпотечного кредитування / Р.А.Запорожець // Тіньова економіка: світові тенденції та українські реалії [Текст] : матеріали міжвідомчої наук.-практ. конф. (Київ, 23 черв. 2017 р.) / [редкол.: В. В. Черней, С. С. Чернявський, В. І. Шакур та ін.]. – Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2017. – С. 211-214.