

Расюк Анастасія Олександрівна,
провідний науковий співробітник Державного
науково-дослідного інституту МВС України,
кандидат юридичних наук, старший науковий
співробітник;

Баліна Світлана Никифорівна,
провідний науковий співробітник Державного
науково-дослідного інституту МВС України,
кандидат економічних наук, старший
науковий співробітник

ВИДИ ТА СПОСОБИ ВЧИНЕННЯ ЗЛОЧИНІВ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. У тезах розглянуто деякі питання щодо вчинених злочинів у сфері житлового будівництва. Особливу увагу приділено способам та діям щодо маскування протиправного вилучення коштів з балансу інвестиційно-будівельної компанії.

Ключові слова: злочини у сфері житлового будівництва, шахрайство, привласнення.

Summary. The thesis addresses some issues related to crimes committed in the area of housing construction. Particular attention is paid to ways and actions to mask the illegal seizure of funds from the balance of investment and construction company.

Key words: crimes in the sphere of housing construction, fraud, appropriation.

Ринок нерухомості є одним із найбільш значущих сегментів економіки, головним чином, через свою соціальну складову. Процеси, які відбуваються в ньому, зачіпають інтереси всіх верств населення, а тому криміналізація обігу нерухомості тягне за собою негативні наслідки не лише для криміногенної, а й в цілому для соціально-політичної ситуації в державі. Такими видами кримінальних правопорушень є злочини, що вчиняються у сфері житлового будівництва. Серед них можна виокремити дві основні групи. Перша група – злочини без наміру виконувати взяті на себе зобов'язання щодо будівництва об'єкта нерухомості. Друга група – злочини, пов'язані з заволодінням або нецільовим використанням коштів інвесторів на етапах будівництва житла та здачі його в експлуатацію. Тобто, ці дві групи злочинів, нібито, відображають такі види злочинів як шахрайство (ст. 190 КК України) та привласнення (ст. 191 КК України) [1]. Однак, як перші, так другі, можуть вчинятись, як шахраями, так і службовцями інвестбудкомпаній.

У основі всіх способів привласнення чи шахрайського заволодіння інвестиційними коштами громадян є залучення коштів на засадах формування фінансової піраміди. Відбувається це під виглядом будівництва квартир, які шахраї будувати не збираються взагалі, а службовці реальних інвестиційно-будівельних компаній будують якусь

частку квартир, необхідних для створення видимості активності і надійності компанії. Це переконує нових покупців ще не побудованих квартир інвестувати кошти у фінансову піраміду, з якої за допомогою багаточисельних способів кошти виводяться у офшори, а фінансова піраміда перероджується у піраміду заборгування квартир. З виникненням ризику бути арештованими організатори «піраміди заборгованих квартир» укриваються, переважно за кордоном куди вони завчасно переправили вкрадені у громадян кошти.

Наведені вище пояснення самі по собі відображають способи та дії щодо маскувannya протиправного вилучення коштів з балансу інвестиційно-будівельної компанії. Варіації способів вчинення таких злочинів є безмежними, залежать від досвіду злочинців та наявних у них фінансово-господарських інструментів, спробуємо узагальнити основні з них:

- укладання попередніх договорів (ст. 635 ЦК України) на продаж як часткового авансування будівництва майбутніх квартир [2]. Згідно з договором внесена сума авансу буде зарахована у основному договорі, коли квартира буде побудована. Ризик великий. Інколи злочинці навіть не витрачаються на отримання земельної ділянки. Часто до моменту складання основного договору будівництво квартири не відбувається взагалі;

- компанія-управитель зібраними коштами громадян створює або залучає ріелтерську компанію, якій, нібито, або продає квартири. Ріелтер переуступає ці квартири громадянам. Далі компанія-управитель під закладеним у договорі благовидним приводом (несвоєчасне до певного терміну або неповне виконання зобов'язань оплати і т. ін.) розриває договір з компанією ріелтером. Далі, знову під благовидним приводом (зросли ціни, із-за недоплат ріелтера не вдаєся добудувати будинок) недобудований будинок продають будівельнику-підряднику або третім особам, а кошти інвестують під закордонні проекти. Тобто знову під благовидним приводом відправляють за кордон. На скарги громадян керівники компанії управителя відповідають, що за боргами перед громадянами не відповідають, оскільки договорів з ними не укладали. Всі претензії до ріелтера – винуватця з двох сторін. Однак, ріелтер зник. Компанія управитель, ріелтер, забудовник-підрядник чи інші треті особи офіційно не споріднені, але по суті можуть представляти інтереси одних осіб – засновників організованої злочинної групи;

- поширеним способом розкрадання коштів є підписання інвестиційно-будівельною компанією фіктивних угод з попередньо створеними на підставних осіб фіктивними фірмами. Метою підписання фіктивних угод компанії з фіктивною фірмою є створення позитивного іміджу для фіктивної компанії. На підставі чого остання може отримувати кредити в банках, отримувати бюджетні кошти, залучати інвесторів, будувати за допомогою цих коштів квартири, тощо. Одночасно, під виглядом фінансово-господарських операцій з будівництва квартир, фіктивна фірма у певний момент може вилучати кошти з обороту і

переправляти їх різним способом за кордон. Коли накопичено великі суми, фіктивна фірма зникає;

- при створенні фінансових пірамід одна й та ж сама квартира продається на декілька громадян. Тобто, на вже продані, але не збудовані квартири, оформляються нові продажі тих самих квартир, які взагалі й не збираються будувати. Так одні й ті самі квартири продають вдруге, втретє, четверте і до тих пір поки не виникає ризик бути розкритими. За такою схемою, наприклад, у Києві діяла компанія «Еліта-центр»;

- включення у затратну частину кошторису управляючої компанії та у кошторис підрядної будівельної організації кошти на проплату: невиконаних робіт; списаних куплених, але не використаних будівельних матеріалів; фіктивних рахунків на інші роботи і послуги, які не виконувались;

- включення у кошторис підроблених безтоварних товарно-транспортних документів на придбання та доставку будматеріалів, які фактично не закупались не доставлялись, а були зекономлені шляхом службових підроблень за рахунок надлишкового списання на будівництво, або не оприходування будматеріалів з розібраних об'єктів, їх оформлення як закуплених, нових матеріалів;

- проведення фінансових взаємозаліків рахунків (за виконані роботи, послуги, квартири, матеріали, тощо) без відображення цих операцій по балансовим рахункам бухгалтерського обліку між управляючою коштами інвестиційно-будівельної і підрядною будівельною організацією;

- списання коштів на придбання сировини, матеріалів, інших витрат для виробництва будівельних конструкцій іншої продукції підприємствами будівельної індустрії, яка фактично не вироблялась, а замість неї під виглядом оплати за вироблену будівельну продукцію злочинці створюють невраховані кошти, виводять і привласнюють їх через підприємство, що поставляє сировину, суміші, і підприємство, що виробляє будівельні матеріали;

- неоприходування поставлених власних матеріалів замовника в рахунок оплати за квартиру, включення цих матеріалів у витратну частину кошторису, відповідні звітні документи, за рахунок чого робляться надлишки матеріалів у будівельній фірмі, що дає можливість її службовцям створені надлишки конвертувати у невраховані кошти, і відправити їх на рахунки організаторів злочинної групи;

- оформлення створених надлишків будівельних матеріалів на підставних осіб, нібито ці матеріали придбали і поставили будівельній компанії саме ці особи. Зловмисник-службовець інвестбудкомпанії відкриває на паспорти підставних осіб платіжну картку, на який інвестбудкомпанія перераховує кошти у сумі створених надлишків будівельних матеріалів. Після чого службова особа-зловмисник знімає кошти з платіжних карток підставних осіб, дає цим особам незначну плату за представлені ними паспорти для відкриття платіжних карток. Службовець-зловмисник з їх платіжними картками може повторювати свої

протиправні операції залежно від його можливостей створювати надлишки будівельних матеріалів;

– здійснення будівництва без реєстрації або без отримання ліцензій, дозволів на проведення будівельних робіт (незаконне підприємництво) тощо;

– складання підрядною будівельною компанією фіктивних договорів щодо дольової участі у будівництві житла для послідувочої реалізації квартир, побудованих на власні кошти підрядника тощо.

Список використаних джерел

1. Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001, р.VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення: 05.02.2019).

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 (редакція 04.02.2019) р.II. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 05.02.2019).

Євтушенко Валерій Вікторович,

здобувач ступеня вищої освіти магістра за спеціальністю «Публічне управління та адміністрування» навчально-наукового

інституту заочного та дистанційного навчання Національної академії внутрішніх справ

Науковий керівник: провідний науковий співробітник відділу організації наукової діяльності та захисту прав інтелектуальної власності Національної академії внутрішніх справ, кандидат юридичних наук **Павленко С.О.**

УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСОВОГО КОНТРОЛЮ ТА МОНІТОРИНГУ ЯК ЗАСОБІВ ПРОТИДІЇ ТІНІЗАЦІЇ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ З УРАХУВАННЯМ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ

Фінансовий моніторинг є важливою і дієвою формою державного фінансового контролю з метою запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму. Для України, в якій, за різними оцінками, масштаби тіньової економіки сягають від 30 до 70 % ВВП, налагодження ефективної системи фінансового моніторингу є вкрай необхідним. Система державного фінансового моніторингу з одного боку, має відповідати міжнародним вимогам, а з другого – максимально враховувати існуючу фінансову систему, соціально-економічні і культурні особливості, правові та правоохоронні традиції держави [1, с.91].

Сучасна Україна прагне набути статусу кандидата до вступу в Європейський Союз, що орієнтує її на нові принципи управління, а відповідно, й нові підходи до видів діяльності, функцій державних органів