

**КРИМІНАЛЬНИЙ ПРОЦЕС ТА КРИМІНАЛІСТИКА;
СУДОВА ЕКСПЕРТИЗА; ОПЕРАТИВНО-РОЗШУКОВА ДІЯЛЬНІСТЬ**

УДК 343.98

ЗАХАРОВА Г.В.

**ПРОВАДЖЕННЯ ОБШУКУ ТА ТИМЧАСОВОГО ДОСТУПУ
ДО РЕЧЕЙ ТА ДОКУМЕНТІВ ПРИ РОЗСЛІДУВАННІ КРИМІНАЛЬНИХ
ПРАВОПОРУШЕНЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

Метою статті є встановлення особливостей проведення слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, спрямованих на отримання інформації з матеріальних джерел, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. У статті розглядаються питання обшуку, тимчасового доступу до речей і документів, порядку здійснення цих процесуальних дій, акцентується увагу на таких моментах і відмінностях. Наголошується, що всі дії з реєстрації договорів нерухомості супроводжуються оформленням ряду документів, які подаються в різні інстанції, використанням інших матеріальних джерел. Тому видалення та вивчення їх змісту може дати важливу інформацію про злочинну діяльність у цій сфері. Наголошується, що ролі документів, а також порядку їх вилучення та розгляду приділяється велика увага науковцям, які фрагментарно торкнулися розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, та тим, хто дуже плідно працював над удосконаленням методології розслідування таких кримінальних правопорушень. Об'єктом обшуку у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості найчастіше є приміщення (офіс компанії-забудовника, нотаріальна контора, ріелтерська фірма, житло підозрюваних тощо), транспортні засоби та ділянки місцевості. Утім, як свідчить аналіз матеріалів судово-слідчої практики та юридичної літератури, сьогодні злочинці широко використовують сучасну оргтехніку, яка, в разі виявлення, повинна підлягати обов'язковому вилученню в установленому законом порядку. При цьому неприпустимі спроби миттєвого отримання інформації з наявної бази даних, адже сучасні засоби захисту передбачають можливість швидкого пошкодження, або повного знищення інформації при несанкціонованому допуску. Якщо такий доступ було здійснено незаконно, докази, отримані у такий спосіб, можуть у подальшому визнаватися недопустимими. Зазначається, що в ході розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості вилучаються та перевіряються різноманітні документи, які за своїм характером можна поділити на дві групи: 1) документи, доказова сила яких пов'язана зі змістовою складовою, пов'язаною з незаконне здійснення операцій з нерухомістю; 2) речові докази, що зберегли сліди кримінального правопорушення, які були предметом злочину або послужили засобом розкриття злочину тощо. Перелік служб, до яких необхідно звернутися із запитом про тимчасовий доступ до наведеної речі та документи. Розглядається перелік об'єктів, які підлягають вилученню та дослідженню.

Ключові слова: *нерухомість, будівництво, ринок нерухомості, обшук, тимчасовий доступ до речей та документів, слідчі (розшукові) дії, кримінальне правопорушення.*

The article considers the issues of search, temporary access to things and documents, the procedure of these procedural actions, focuses on such points and differences. It is emphasized that all actions on registration of real estate agreements are accompanied

by registration of a number of documents which are presented to various instances, use of other material sources. Therefore, the removal and study of their content can provide important information about criminal activity in this area. It is emphasized that the role of documents, as well as the procedure for their seizure and review is given much attention to scientists who touched upon the investigation of criminal offenses in real estate in fragments, and those who worked very fruitfully to improve the methodology of investigation of such criminal offenses. The object of search in criminal proceedings in the field of real estate are often premises (office of the developer, notary, real estate company, housing for suspects, etc.), vehicles and areas. However, according to the analysis of materials of judicial-investigative practice and legal literature, today criminals widely use modern office equipment, which, if detected, should be subject to mandatory seizure in the manner prescribed by law. At the same time, attempts to instantly obtain information from the existing database are inadmissible, as modern means of protection provide for the possibility of rapid damage or complete destruction of information in the event of unauthorized access. If such access has been made unlawfully, the evidence thus obtained may be further inadmissible. It is noted that in the course of investigation of criminal offenses in the field of real estate various documents are seized and inspected, which by their nature can be divided into two groups: 1) documents whose probative value is related to the content component related to the illegal implementation of real estate transactions; 2) material evidence that has retained traces of a criminal offense, which were the subject of the crime or served as a means of detecting the crime, etc. The list of services to which it is necessary to address with the request for temporary access to things and documents is resulted. The list of objects to be removed and further studied is considered.

Key words: *real estate, construction, real estate market, search, temporary access to things and documents, investigative (search) actions, criminal offense.*

Постановка проблеми. Прогресивні зміни у структурі злочинності та поява нових сучасних способів дій, у тому числі із застосуванням обману та зловживання довірою, викликають необхідність пошуку нових рішень і застосування дієвих заходів для вирішення проблем удосконалення діяльності правоохоронних органів із розкриття та розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. Всі дії зі здійснення правочинів на ринку нерухомості супроводжуються оформленням низки документів, які пред'являються до різних інстанцій, з використанням інших матеріальних джерел. Тому вилучення і вивчення їх змісту може надати важливу інформацію про злочинну діяльність в цій сфері. Зазначене вимагає проведення ряду слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, спрямованих на вилучення інформації з матеріальних джерел.

Аналіз досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми свідчить, що положення про проведення слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, спрямованих на отримання інформації з матеріальних джерел, неодноразово розглядалася в наукових працях Р. С. Белкіна, Г. Г. Зуйкова, В. П. Колмакова, В. А. Образцова, О. Р. Ратинова, М. В. Салтевського, А. М. Селиванова, Р. Л. Степанюка, К. О. Чаплинського, М. П. Яблокова та інших вчених. Тим часом, проведений аналіз показав, що при проведенні таких процесуальних дій при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості, досі залишається низка дискусійних питань.

Метою статті є встановлення особливостей проведення слідчих (розшукових) та інших процесуальних дій, спрямованих на отримання інформації з матеріальних джерел, при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері нерухомості.

Основний зміст. Зазвичай у ході розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості вилучаються та підлягають огляду різні документи, що за своєю природою можна поділити на дві групи: 1) документи, доказове значення яких пов'язано із змістовною складовою (вивчення яких допомагає відтворити алгоритм дій осіб, які мають відношення до незаконного здійснення угод щодо нерухомості); 2) речові докази, які зберегли на собі сліди кримінального правопорушення, що були предметом злочину або служили засобом для виявлення злочину та ін.

Ролі документів, а також процедури їх вилучення та огляду приділяється велика увага як вченими, які торкалися проблем розслідування кримінальних правопорушень у сфері нерухомості фрагментарно, так і тих, які дуже плідно працювали над удосконаленням методики розслідування таких кримінальних правопорушень у різних їх проявах.

Достатньо детальний перелік документів, які вилучаються при розслідуванні шахрайств у сфері будівництва, надала Н. О. Опанасенко. Вона поділила такі документи на групи: 1) документи, що посвідчують право на зайняття будівельною діяльністю; 2) проектно-кошторисна документація; 3) документи бухгалтерського обліку та фінансової звітності; 4) документація господарсько-договірної діяльності фірми-забудовника; 5) організаційно-розпорядчі документи фірми-забудовника (компанії-управителя [1, с. 122–123]. Як свідчить аналіз матеріалів судово-слідчої практики та анкетування практичних працівників, в основному вищезазначені документи вилучаються через тимчасовий доступ до речей та документів.

У ході підготовки до провадження такого вилучення важливими тактичними завданнями слідчого є: з'ясування місцеперебування та функціональної структури установ, де планується провести дану процесуальну дію; встановлення порядку організації документообігу, правил оформлення та зберігання документації; збирання інформації про найменування, характерні ознаки, кількість, серію, можливі ознаки підробки тощо. До того ж слідчому необхідно прослідити ланцюг дій щодо здійснення угоди стосовно відчуження житла та визначити документи, які були підставою для її оформлення на всіх етапах злочинної діяльності [2, с.94].

У провадженнях, пов'язаних із вчиненням кримінальних правопорушень на будівництві (первинний ринок нерухомості), серед органів та організацій, в яких проводиться звичайно вилучення документів у вигляді тимчасового доступу до речей та документів в основному можна назвати: ДАБІ; органи державної фіскальної служби; органи державної реєстрації; органи державного санітарного нагляду та державного пожежного нагляду; банківські установи; Генпроектувальник (проектувальник); ДМС України; Центр надання адміністративних послуг; приміщення компанії-забудовника; приміщення управителя ФФБ (у випадку застосування механізму ФФБ) [3, с. 15]. Дещо по-іншому складається ситуація із визначенням місць вилучення у випадках вчинення шахрайських дій на вторинному ринку нерухомості. Так, як свідчить практика, найпоширенішими місцями, де зберігаються документи, які підлягають тимчасовому доступу, є: державна або приватна нотаріальна контора; районний (міський) виконавчий комітет; державна реєстраційна служба; ріелторська фірма; державна міграційна служба; ОСББ; житлово-експлуатаційна установа тощо.

У цих організаціях в основному підлягають вилученню: 1) різноманітні попередні договори між покупцем та продавцем (наприклад договір-завдаток, розписки тощо); 2) правопосвідчувальні документи на нерухомість: договір купівлі-продажу; свідоцтво про право власності; свідоцтво про право на спадщину; договір дарування тощо; 3) дозвільні документи: дозвіл опікунської ради; дозвіл співвласника нерухомості про відчуження частини об'єкта нерухомості, що йому належить; генеральне доручення; 4) інформативні документи, обов'язкові для проведення правочинів із нерухомістю: документ, що посвідчує експертно-грошову оцінку нерухомого майна; довідка про склад сім'ї; копії паспортів; копії ІНН; копії свідоцтва про одруження; копії свідоцтва про розлучення; технічний паспорт на об'єкт нерухомості тощо.

Окрім вищезазначених документів, під час тимчасового доступу до речей і документів та обшуку вилучаються також інші речі, які мають відношення до провадження, зокрема: блокноти із записами; газети із кресленнями та виділенням певної інформації, що стосується власників нерухомості; оголошення про продаж нерухомості; чорнові записи; інформація в електронній скриньці; комп'ютери; флеш-носії; мобільні телефони; електронні записники; цінності, здобуті злочинним шляхом; фотографії; потфоліо фірми-забудовника; юридична література із описанням схем укладання правочинів на ринку нерухомості, криміналістична література із описанням способів приховання слідів злочинів, медична література із описанням способів введення отруйних речовин та їх впливу на організм людини; аудіо-, відеозаписи (наприклад, при вимаганні передати права на нерухомість); перуки та інші маскувальні засоби; підроблені паспорти; печатки та штампи; бланки документів, які необхідні для укладання угод з нерухомістю; засоби, які могли служити для утримання потерпілого у місцях неволі; засоби, які використовувалися із метою залякування потерпілого, щоб останній підписав документи щодо нерухомості тощо.

Як зазначає Н. В. Павлова, не завжди можна пов'язувати наявність точних відомостей про знаходження шуканих об'єктів у певної особи та у певному місці з правом на провадження лише виїмки або навпаки, лише обшуку [4, с. 109]. Продовжуючи цю думку колектив авторів (Д. А. Птушкін, К. О. Чаплинський) звертають увагу, що законодавець передбачає процес вилучення предметів, речей та документів, а також отримання інформації з матеріальних джерел не тільки під час проведення обшуку. Так, згідно зі ст. 168 КПК України, тимчасово вилучити майно може кожен, хто законно затримав особу в порядку, передбаченому ст. 207, 208 цього Кодексу.

Кожна особа, яка здійснила законне затримання, зобов'язана одночасно із доставлянням затриманої особи до слідчого, прокурора, іншої уповноваженої службової особи передати їй тимчасово вилучене майно. Згідно з частиною 2 вказаної норми тимчасове вилучення майна може здійснюватися також під час обшуку (якщо об'єкти не вказані в ухвалі слідчого судді), огляду. Крім того, надати стороні кримінального провадження особою, у володінні якої знаходяться речі і документи, що мають значення для провадження, можливості ознайомитися з ними, зробити їх копії та вилучити їх (здійснити їх виїмку) вимагає положення статті 159 КПК України («Тимчасовий доступ до речей та документів»). Вилучення речей і документів, які мають значення для кримінального провадження, та речей, вилучених з обігу, дозволяється й під час проведення огляду (ст. 237 КПК України) [5, с. 111].

Підтримавши цю думку, маємо констатувати, що іноді особи, у володінні яких знаходяться речі та документи, що мають значення для справи, відмовляють у наданні доступу до них. За таких обставин слідчі вимушені переключатися на примусове вилучення вказаних об'єктів. У 44 % випадків слідчі відразу приймають рішення про проведення обшуку, оскільки розуміли про неможливість добровільної видачі таких об'єктів. До того ж, нерідко виникає необхідність діяти раптово, із метою унеможливлення знищення об'єктів, що мають значення для справи, а також досягнення інших тактичних завдань, наприклад: з метою відшукування у житлі злочинця, виявлення і вилучення предметів і цінностей, здобутих злочинним шляхом або тих, що були знаряддям злочину, для забезпечення відшкодування збитків, завданих кримінальним правопорушенням тощо.

Загалом, перед обранням організаційних і тактичних прийомів проведення обшуку слідчому потрібно вирішити низку завдань, а саме: визначити об'єкти, на яких слід проводити обшук (об'єкти обшуку); предмети та документи, які потрібно вилучати (об'єкти пошуку); послідовність і конкретні терміни проведення кожної слідчої дії. Відповідні завдання вирішуються на підставі аналізу матеріалів справи [6, с. 86]. На нашу думку, цілком логічно визначає організаційно-підготовчі заходи до проведення обшуку К. О. Чередник. Зокрема, до системи організаційно-підготовчих заходів обшуку у провадженнях щодо шахрайств на ринку нерухомості вона відносить: вивчення матеріалів кримінального провадження; збір орієнтуючої інформації про: особу злочинця (членів ЗУ та лідера), а також членів їх сім'ї, родичів та знайомих; структуру та склад ЗУ; усі епізоди організованої злочинної діяльності; місця (об'єкти) обшуків; знаряддя (засоби) злочину та предмети, що здобуті злочинним шляхом і підлягають відшукуванню, та ін.; аналіз й оцінка зібраної інформації та слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування, до ухвалення рішення про проведення обшуків; прийняття (ухвалення) рішення про проведення одночасних обшуків; планування та визначення часу проведення обшуків; створення оптимальних умов для проведення даної слідчої дії; визначення та підготовка необхідних транспортних, науково-технічних та інших спеціальних засобів (озброєння); добір необхідних учасників для проведення одночасних обшуків; визначення способу фіксації ходу та результатів обшуків; розробка заходів, що передбачають дії учасників обшуку у випадках виникнення не передбачуваних ситуацій або ускладнень; складання плану проведення одночасних обшуків; проведення інструктивної наради серед усіх учасників слідчої дії [7]. До того ж, як слушно зауважують В. О. Коновалова і В. Ю. Шепітько, важливим є збирання інформації про приміщення, в якому планується провести обшук. Адже пошукова група на чолі зі слідчим повинні орієнтуватися на місці проведення обшуку. Крім того, попереднє отримання інформації про приміщення сприяє економії часу і сил слідчого, забезпечує певною мірою його готовність до обшуку, скорочує час, необхідний для орієнтації на місці [8]. В цьому розрізі Н. В. Павлова акцентує на важливості встановлення вірної юридичної адреси місця проведення обшуку, адже у провадженнях щодо шахрайств нерідко об'єктами обшуку є приміщення підприємств, установ та організацій. Втім, доволі часто в ухвалі вказується юридична адреса підприємства, організації, установи, що містить велику кількість об'єктів (офісів). Це призводить до того, що пошукові дії проводяться навіть у тих офісах, володільці та власники яких не мають відношення до вчинення шахрайських дій, що зумовлює скарги від таких осіб. Вирішенням цієї проблеми є вказування в ухвалі не тільки юридичної адреси, а й номерів, місця розташування офісів, які знаходяться та території проведення обшуку [9, с. 282].

Як слушно наголошують Є. Д. Лукьянчиков і В. С. Кузьмичев, час проведення обшуку визначає характер первинної інформації про злочин. Якщо інформацію отримано негласним шляхом, тобто присутній фактор раптовості для суб'єкта злочинної діяльності, обшук слід проводити негайно, відразу ж після відкриття кримінального провадження. Раптовість проведення обшуку має й важливе психологічне значення. Несподіваний початок цієї слідчої дії викликає

нервово-психологічне напруження в тих, кого обшуковують. Слідчий повинен якомога ефективніше використати розгубленість і відповідний психологічний стан цих осіб [10]. Натомість, слід погодитися із К. О. Чаплинським, який акцентує, що швидкість та раптовість обшуків не повинні призводити до поспішності та зниження якості їх проведення, а негативні результати не повинні впливати на намір довести обшуки до їх логічного завершення. При цьому, раптовість проведення обшуків є неможливою без дотримання конспіративності і правил таємного прийняття рішення про їх проведення, включаючи і оперативно-розшукові заходи. Тому розголошення відомостей про обшук, що готується, значній кількості осіб може призвести до витоку інформації та втрати фактора раптовості [11, с. 131].

Більшість вчених зосереджує увагу на необхідності дотримання заходів безпеки осіб, які братимуть участь в обшуку у провадженнях, пов'язаних із вчиненням кримінальних правопорушень у сфері нерухомості. З цією метою обшук обов'язково необхідно проводити за участю спецпризначенців, а також із використанням амуніції та спец. засобів. Координацію роботи пошукових груп, у тому числі у випадку виникнення екстремальних ситуацій, повинен здійснювати штаб, який аналізує та здійснює обмін інформацією з об'єктів обшуку [7, с. 170]. До того ж, під час обшуку необхідно забезпечити наявність та справність технічних засобів, адже за правилами кримінального-процесуального законодавства хід та результати проведення обшуку підлягають обов'язковій фіксації.

Об'єктом обшуку у провадженнях щодо кримінальних правопорушень у сфері нерухомості найчастіше є приміщення (офіс компанії-забудовника, нотаріальна контора, ріелтерська фірма, житло підозрюваних тощо), транспортні засоби та ділянки місцевості. Утім, як свідчить аналіз матеріалів судово-слідчої практики та юридичної літератури, сьогодні злочинці широко використовують сучасну оргтехніку, яка, в разі виявлення, повинна підлягати обов'язковому вилученню в установленому законом порядку. При цьому неприпустимі спроби миттєвого отримання інформації з наявної бази даних, адже сучасні засоби захисту передбачають можливість швидкого пошкодження, або повного знищення інформації при несанкціонованому допуску. Якщо такий доступ було здійснено незаконно, докази, отримані у такий спосіб, можуть у подальшому визнаватися недопустимими.

Особливості обшуку засобів комп'ютерної техніки полягають у тому, що після прибуття на місце обшуку слідчий, насамперед, має вжити всіх заходів, спрямованих на запобігання можливому знищенню інформації. Для цього забезпечується контроль за безперерйним електропостачанням електронно-обчислювальних машин та їх мереж, припиняється доступ сторонніх осіб на об'єкт, де проводять обшук [12, с. 132].

В цілому слід зазначити, що на тлі бурхливого розвитку науки і техніки йде активне використання їх досягнень для вчинення злочинів, що різко підвищує роль фахівця в проведенні слідчих (розшукових) дій, у тому числі й обшуку. Ця обставина знайшла своє відображення і в чинному КПК, де у ст. 236, з метою одержання допомоги з питань, що потребують спеціальних знань, слідчий, прокурор для участі в обшуку має право запросити спеціалістів. Виходячи з цього, злам можливих захисних систем повинен здійснюватися тільки висококваліфікованим спеціалістом в особливих умовах.

Як свідчить практика, існує два основних способи вилучення комп'ютерної інформації: вивчення всієї комп'ютерної інформації безпосередньо під час обшуку з подальшим вилученням тільки тієї інформації, що уявляє інтерес для провадження, або вилучення всіх виявлених засобів комп'ютерної техніки з подальшим вивченням наявної на них інформації. Разом з тим, слід зазначити, що у ч. 2 ст. 168 КПК України йдеться, що вилучення таких інформаційних систем здійснюється лише у разі, якщо вони безпосередньо зазначені в ухвалі слідчого судді, суду. Якщо електронні носії інформації не вказані в ухвалі, а їх вилучили, законодавець розцінює це як грубе порушення норм кримінального процесуального законодавства.

Висновки. Отже, отримати доступ до документів, а також інших предметів, які мають відношення до незаконних дій у сфері нерухомості, можна у різний спосіб. Найбільш поширеними такими способами одержання доказової інформації є проведення тимчасового доступу до речей та документів та проведення обшуку. До того ж, відіграє велику роль слідчий огляд таких речей та документів, оскільки вже на момент їх вилучення слідчий може уявити обставини вчинення кримінального правопорушення та вжити відповідних заходів.

Список використаних джерел:

1. Опанасанко Н. О. Криміналістична характеристика та основні положення розслідування шахрайства, вчиненого організованими злочинними групами у сфері житлового будівництва : дис. ... канд. юрид. наук: 00.00.09 / Академія адвокатури України. Київ. 2018. 255 с.
2. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости : дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Кубанский государственный университет. Краснодар, 2004. 189 с.
3. Кузьменко С.С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. / Дніпр. Держ. ун-т. внутр. справ. Дніпро, 2019. 20 с.
4. Павлова Н.В. Особливості розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням приватного житла : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.09. / Дніпропетровський держ. ун-т внутрішніх справ. Д., 2007. 223 с.
5. Павлова Н.В., Птушкін Д.А., Чаплинський К.О. Теоретичні засади методики розслідування шахрайства, пов'язаного з відчуженням об'єктів нерухомого майна громадян : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 190 с.
6. Чаплинський К. О. Тактика проведення окремих слідчих дій: монографія. Дніпропетровськ, 2006. 308 с.
7. Чередник К.О. Розслідування шахрайства на ринку нерухомості, вчиненого злочинними угрупованнями: дис. на здоб. наук. ст. к.ю.н. / Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна», Київ, 2019. 270 с.
8. Коновалова В.О., Шепітько В.Ю. Юридична психологія. Академічний курс : Електронний підручник. К., 2007.
9. Павлова Н.В. Щодо важливості дотримання прав і свобод особи під час проведення обшуку при розслідуванні кримінальних правопорушень, учинених шляхом шахрайства. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2021. № 1 (110). С. 278–284.
10. Лукьянчиков Е. Д., Кузьмичев В.С. Фактор внезапности при производстве неотложных действий по обеспечению возмещения материального ущерба. *Пути совершенствования деятельности аппаратов органов внутренних дел*. Ташкент, 1987. С. 87–91.
11. Чаплинський К.О. Тактичне забезпечення проведення слідчих дій: монограф. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ; Ліра ЛТД, 2010. 560 с.
12. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. на здоб. наук. ступ. к.ю.н. зі спеціальності 12.00.09. / Міністерство внутрішніх справ України. Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2011. 250 с.