

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ВИВЧЕННЯ ПРОБЛЕМ
ЗЛОЧИННОСТІ ІМЕНІ АКАДЕМІКА В. В. СТАШИСА
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

*Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису*

СІРЕЦЬ ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ

УДК 343.9

ДИСЕРТАЦІЯ

**ЗАПОБІГАННЯ КРИМІНАЛЬНИМ ПРАВОПОРУШЕННЯМ
У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

Спеціальність 081 – Право

Галузь знань 08 – Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

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

О. О. Сірець

Науковий керівник: Пивоваров Володимир Володимирович, кандидат юридичних наук, доцент

Харків – 2025

АНОТАЦІЯ

Сірець О. О. Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва. – *Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Науково-дослідний інститут вивчення проблем злочинності імені академіка В. В. Сташиса Національної академії правових наук України, Харків, 2025.

Дисертація в цілому актуалізує та розвиває кримінологічні знання стосовно кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва.

Емпіричною базою дисертаційного дослідження (виокремлення якої було здійснено за допомогою попереднього пілотного статистичного зрізу, що дозволило окреслити предмет цього дисертаційного дослідження) стало доволі широке коло кримінальних правопорушень, які вчиняються у сфері житлового будівництва, як-от: статті 190 - 192, 197¹, 206, 209, 212, 222, 236, 357, 358, 364, 364¹, 365, 366, 367, 368, 369 КК України тощо. Втім, за емпіричною вагою, аналітичним значенням і сукупним баченням синергетики явища злочинності в сфері житлового будівництва їх значення різне; вказане доволі широке охоплення складів кримінальних правопорушень у предметі дослідження природно зумовлює різний ступінь їх дослідження і розроблення, що обумовлено насамперед потребами кримінологічного підходу до проблеми. Утім, це є також способом досягнення потрібної репрезентативності, достатньої комплексності дослідження (на противагу поширеній фрагментарності подібних попередніх досліджень) стосовно проблеми злочинності у сфері житлового будівництва. Тому, в рамках даного дослідження весь загальний склад кримінальних правопорушень було поділено та віднесено до першорядного, другорядного та факультативного дослідницьких арсеналів.

Встановлено, що ринок житлового будівництва є однією з найбільш інвестиційно привабливих сфер господарювання у будь-якій країні, зокрема й в Україні насамперед у зв'язку з тим, що потреба в житлі є однією з ключових

людських потреб, задоволення якої є пріоритетним. Також зазначена сфера господарювання характеризується значними обсягами руху грошових активів, що сприяє як зростанню привабливості сфери для населення (зокрема, у контексті інвестування), так і привабливості для злочинців (як наслідок). Адже, безсумнівно, що злочинність здатна існувати лише в межах суспільства; тому злочинність, її певний вид, має тенденцію для росту у найбільш активних, рухомих і матеріально привабливих сферах життєдіяльності та господарювання.

Констатовано, що між матеріальною, доходною, а також статусною «привабливістю» чи «популярністю», складністю розрахункових процедур у певній сфері суспільних відносин та її криміналізованістю (зокрема, рівнем корисливої злочинності у ній) існує прямий, очевидний зв'язок. Визначено, що на сьогоднішній день проблематика злочинності у сфері житлового будівництва залишається надзвичайно актуальною, а сама сфера – «привабливою» сферою проростання злочинності в суспільні відносини з таких причин: по-перше, активна внутрішня міграція населення у напрямку так званих «економічних центрів» (наприклад, трудова, освітня міграція, міграція у зв'язку з початком військової агресії РФ щодо нашої країни та, як наслідок, окупації Автономної Республіки Крим, а також частини Донецької та Луганської областей у 2014 році, з наступним повномасштабним вторгненням РФ в Україну 24 лютого 2022 року); по-друге, соціально-економічні аспекти розглядуваної сфери (різна привабливість окремих регіонів України порівняно з іншими, сімейно-соціальні процеси в суспільстві – формування нової родини, так само як і розлучення, розширення житлової площі у зв'язку з народженням дитини тощо, за загальним правилом, із необхідністю тягне за собою необхідність у набутті власного житла), а також загальне підвищення життєвих стандартів серед наших громадян; по-третє, активізація компаній-забудовників унаслідок такої міграції, бажання звести якомога більше нових житлових об'єктів з метою отримання якнайбільшого прибутку, доволі часто з цілою низкою порушень санітарно-технічних, будівельних та інших норм. Набули поширення і випадки класичного шахрайства, коли зловмисники або обманом отримують право власності на вже існуючий житловий об'єкт, або отримують

кошти під виглядом одержання коштів фізичних осіб – вкладників у новий житловий об'єкт та не виконують взяті на себе зобов'язання.

Встановлено, що рівень латентності кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва є достатньо високим. Зокрема, представниками НПУ визначено, що співвідношення облікованих кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, відносно необлікованих правопорушень, складає 1:10. Водночас значна кількість опитаних поліцейських вказали, що вони навіть орієнтовно не можуть надати кількісного вираження цьому співвідношенню. Це яскраво підкреслює загальну складність визначення латентності злочинності у сфері житлового будівництва, що, вочевидь, пов'язано зі складністю самих правопорушень та їх розслідування.

Систематизовано та класифіковано засади ринку житлового будівництва. Такі засади поділено на: а) організаційні; б) правові. Це дало можливість уточнити природу українського ринку житлового будівництва, визначити риси ізоморфізму його існування та функціонування, та використати це знання для формулювання кримінологічних висновків, зокрема, стосовно запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

Встановлено, що прийнятим 18 серпня 2022 року Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» введено низку змін та уточнень у порядок регулювання сфери здійснення цивільного обігу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів будівництва, зокрема, багатоквартирних будинків, а також питання кращого гарантування речових прав на дані об'єкти нерухомості. Однак, виявлено, що з дати прийняття і до сьогодні Закон не мав жодного суттєвого практичного впливу на покращення чи погіршення ситуації із вирішенням проблеми довгобудів та недобудов, тобто, лишившись законом лише «на папері».

Визначено, що характерними рисами типової жертви у сфері житлового будівництва є такі: впевнена в собі, оптимістична, публічна та достатньо успішна особа із високим рівнем доходів, що іноді супроводжується надмірною самовпевненістю та легковажністю; така особа зазвичай на момент віктимізації від

кримінального правопорушення не має власного житла, водночас може мати родину; вона має порівняно низький рівень правових знань, зокрема у сферах земельного та житлового законодавства України; така необізнаність, навіть усвідомлена, не заважає їй бути ризикованою та самовпевненою при прийнятті стратегічних рішень, зокрема, щодо придбання об'єктів житлової нерухомості. Дуже важливо, що після повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну ці характерні риси майже не зазнали трансформацій.

Сформульовано актуальну систему детермінант злочинності у сфері житлового будівництва. Актуалізовано механізм формування причин злочинності (зокрема, у сфері житлового будівництва) з точки зору формування психологічної складової особи, формування її потреб, мотивів і мотивації, а також механізм формування конкретної життєвої ситуації, яка стає потенційним приводом для скоєння винною особою кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва. Проаналізовано та актуалізовано низку умов, що сприяють існування та розвитку злочинності в сфері житлового будівництва, та виокремлено чотири рівня умов: а) рівень антисуспільних явищ; б) загальнокримінальний рівень; в) рівень злочинності у сфері житлового будівництва; г) конкретна життєва ситуація. Також проаналізовано та актуалізовано окремі несистемні корелянти, які так само здійснюють обумовлюючий вплив на існування та розвиток злочинності у сфері житлового будівництва. Проведено емпіричне дослідження, а саме, анонімне анкетування працівників НПУ, що дозволило з'ясувати фахове бачення практичного кола найактуальніших умов розвитку злочинності у розглядуваній сфері, як-от: прагнення забудовників-зловмисників отримати якнайбільший прибуток, корупція у державних структурах та погана обізнаність громадян в питаннях захисту своїх законних прав у сфері житлового будівництва. Після повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну року такі детермінанти майже не зазнали змін, за виключенням того, що до зазначених вище додалась нова умова – термінова потреба переселенців у придбанні нового житла, готовність придбати житло без роздумів, перевірок та вагань (однак, цей фактор не набув статистичного значення).

Детально змодельовано шляхи використання досвіду кримінально безпечної організації ринку житлового будівництва, а також імплементації досвіду запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва низки країн із різними підходами до досліджуваної проблематики (Іспанія, Швеція, КНР, Колумбія, Литва, Перу, Польща, Туреччина) в теорію і практику запобігання злочинності в сфері житлового будівництва в Україні. Це моделювання здійснено, базуючись на таких аспектах (за наявності їх розгляду у дослідженнях): (1) запобігання та протидія здійсненню протиправної забудови компаніями-забудовниками; (2) запобігання та протидія корупційним проявам як всередині компаній-забудовників, так і в їх взаємовідносинах з іншими суб'єктами діяльності; (3) роль держави у регулювання ринку житлового будівництва; (4) інноваційні ідеї-пропозиції з покращення безпеки функціонування ринку житлового будівництва.

Конкретизовано коло заходів із загальносоціального (політична, нормотворча, соціально-економічна, організаційно-управлінська та освітньо-виховна групи) та спеціально-кримінологічного (ідеологічна, нормативно-правова, політична групи, група синтезу політичного та доктринального запобігання, доктринальна група, група синтезу доктринального та організаційного запобігання, організаційна, освітньо-виховна групи та група міжнародно-правової взаємодії) запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, які було сформульовано у вигляді «дорожньої мапи» із запобігання та протидії злочинності у розглядуваній сфері. Дістав наукової оцінки той факт, що міркування представників НПУ та практичних представників компаній-забудовників, як і спеціалізованих ріелторських агентств, відносно ключових (певною мірою, й інноваційних) заходів запобігання і протидії злочинності у розглядуваній сфері, виявились здебільшого тотожними, а саме: впевненість у необхідності посилення кримінальної відповідальності разом із забезпеченням дієвої реалізації принципу невідворотності покарання для правопорушників із боку представників компаній-забудовників; підтримка пропозицій щодо створення відкритого реєстру забудовників, який буде містити інформацію про збудовані об'єкти та об'єкти, що

будуються (зокрема, ведення у такому реєстрі списку високоризикових, «чорних» будівельних компаній) тощо. У той самий час, констатовано, що ідея посилення державного регулювання викликає значні і аргументовані сумніви у респондентів, особливо серед практичних працівників компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств.

Проаналізовано потенційний вплив проєкту нового КК України на результати кримінально-правового захисту сфери житлового будівництва. Оскільки проєкт нового КК України є принципово відмінним від моделі кримінальних кодифікацій пострадянських країн, зокрема й від чинного нині КК України, висновки виявились очікувано неоднозначними. Так, у проєкті нового КК України має місце відмова від класичних нині окремих складів кримінальних правопорушень, як-от «шахрайство» (ст. 190 КК України), «крадіжка» (ст. 185 КК України), «розбій» (ст. 187 КК України); натомість, наприклад, низка майнових кримінальних правопорушень об'єднані в одному складі кримінального правопорушення, який відтепер різниться не лише за якісним вмістом, а й за кількісним вираженням (кожна наступна стаття передбачає відповідальність за заподіяння більш тяжких порівняно з попередньою наслідків). Як попередній висновок зазначено, що наразі, в межах предмета цього дослідження, складно прогнозувати ступінь ефективності нової концепції побудови кримінального закону, однак висловлено впевненість у неодмінній зміні кримінально-статистичної картини в майбутньому. Відтак, реалізація нового концепту кримінального закону потребуватиме супроводу тематичними кримінологічними дослідженнями, виникатиме необхідність забезпечення зворотного зв'язку таких досліджень із кримінальним законом з метою ефективного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва.

Ключові слова: злочинність; кримінальне правопорушення; житлове будівництво; засади функціонування ринку житлового будівництва; детермінація злочинності; зарубіжний досвід; запобігання і протидія злочинності в сфері житлового будівництва.

SUMMARY

Sirets O. O. Prevention of criminal offenses in the field of housing construction. – *Qualifying scientific work as a manuscript.*

Thesis for a Doctor of Philosophy degree by specialty 081 – Law. – Academician V. V. Stashis Research Institute for the Study of Crime Problems of the National Academy of Law Sciences of Ukraine, Kharkiv, 2025.

The dissertation actualizes and updates criminological knowledge regarding criminal offenses committed in the sphere of housing construction.

The empirical basis of this dissertation research (which was identified through a preliminary pilot statistical sampling that made it possible to outline the subject of this study) consists of a fairly broad range of criminal offenses committed in the field of residential construction, such as Articles 190–192, 197¹, 206, 209, 212, 222, 236, 357, 358, 364, 364¹, 365, 366, 367, 368, 369 of the Criminal Code of Ukraine, among others. However, in terms of empirical weight, analytical significance, and their combined role in the synergistic phenomenon of crime in the residential construction sector, the importance of these offenses varies. This broad coverage of criminal offenses within the research subject naturally leads to different degrees of study and elaboration, primarily determined by the needs of the criminological approach to the issue. Nevertheless, such an approach also serves to achieve the necessary representativeness and sufficient comprehensiveness of the study (as opposed to the common fragmentariness of similar previous research) with regard to the problem of crime in the residential construction sector. Accordingly, within this study, the entire set of criminal offenses was categorized and assigned to primary, secondary, and optional research groups.

It has been established that the residential construction market is one of the most investment-attractive sectors of economic activity in any country, including Ukraine. This is primarily due to the fact that the need for housing is one of the fundamental human needs, and its satisfaction is a top priority. This sector is also characterized by significant volumes of financial asset flows, which contribute to its increased attractiveness for the general population (particularly in terms of investment), as well as for criminals (as a

consequence). Undoubtedly, crime can only exist within the bounds of society; therefore, certain types of crime tend to grow in the most dynamic, active, and financially attractive spheres of life and economic activity.

It has been established that there is a direct, obvious link between the material, income-related, and status "attractiveness" or "popularity", the complexity of settlement procedures in a certain sphere of social relations, and its criminalization (particularly, the level of mercenary crime within it). It has been determined that, as of today, the issue of crime in the housing construction sector remains extremely relevant, and the sector itself is an "attractive" sphere for the proliferation of crime into social relations for the following reasons: firstly, active internal migration of the population towards the so-called "economic centers" (e.g., labor migration, educational migration, migration due to the start of the Russian Federation's military aggression against our country and, as a consequence, the occupation of the Autonomous Republic of Crimea, as well as parts of Donetsk and Luhansk regions in 2014, followed by the full-scale invasion of the Russian Federation into Ukraine on February 24, 2022); secondly, socio-economic aspects of the sector under consideration (varying attractiveness of certain regions of Ukraine compared to others, family and social processes in society – forming new families, as well as divorce, expanding living space due to childbirth, etc., which, as a general rule, necessarily entails the need to acquire one's own housing), as well as a general increase in living standards among our citizens; thirdly, the increased activity of development companies as a result of such migration, the desire to construct as many new residential properties as possible in order to obtain maximum profit, quite often with a whole range of violations of sanitary, technical, construction, and other norms. Cases of classic fraud have also become widespread, where perpetrators either fraudulently obtain ownership of an existing residential property or receive funds under the guise of receiving funds from individuals – investors in a new residential property and fail to fulfill their obligations.

It has been established that the level of latency of criminal offenses in the residential construction sector is significantly high. In particular, representatives of the National Police of Ukraine (NPU) have determined that the ratio of recorded criminal offenses to unrecorded offenses in this sector is approximately 1:10. At the same time, a

significant number of surveyed police officers indicated that they could not even approximately estimate this ratio in numerical terms. This highlights the overall complexity of determining the latency of crime in the residential construction sector, which is evidently linked to both the complex nature of these offenses and the challenges involved in their investigation.

The principles of the residential construction market have been systematically organized and classified. These principles are divided into: organizational principles and legal principles. This approach has allowed for a clearer understanding of the nature of Ukraine's residential construction market, defining the features of its isomorphism in existence and operation, and using this knowledge to formulate criminological conclusions, particularly with respect to preventing and combating crime in the residential construction sector.

It has been established that the Law of Ukraine "On Guaranteeing Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future", adopted on August 18, 2022, introduced a number of changes and clarifications in the regulation of the civil turnover of unfinished construction projects and future construction objects, particularly multi-apartment buildings, as well as issues related to better guaranteeing property rights for these real estate objects. However, it has been found that, from the date of its adoption until today, the law has had no significant practical impact on improving or worsening the situation regarding the issue of unfinished and incomplete buildings, remaining, in essence, a law "on paper".

It has been determined that the typical characteristics of a victim in the residential construction sector include the following: a confident, optimistic, public, and relatively successful person with a high income, sometimes accompanied by excessive self-confidence and carelessness; this person typically does not own a home at the time of victimization, although they may have a family; they possess a relatively low level of legal knowledge, particularly in the areas of land and housing legislation in Ukraine; this lack of awareness, even when acknowledged, does not prevent them from being risky and self-assured when making strategic decisions, particularly regarding the purchase of real

estate. It is very important to note that after the full-scale invasion of Ukraine by the Russian Federation, these characteristic traits have remained largely unchanged.

An updated system of determinants of crime in the residential construction sector has been formulated. The mechanism for the formation of crime causes (particularly in the residential construction sector) has been revised from the perspective of forming the psychological components of the individual, shaping their needs, motives, and motivation, as well as the mechanism for forming a specific life situation that becomes a potential trigger for the commission of a criminal offense in the residential construction sector by the perpetrator. A number of conditions that contribute to the existence and development of crime in the residential construction sector have been analyzed and updated, with four levels of conditions identified: a) the level of antisocial phenomena; b) the general criminal level; c) the level of crime in the housing construction sector; d) the specific life situation. Additionally, certain non-systemic correlates have been analyzed and updated, which also influence the existence and development of crime in the residential construction sector. The empirical study, specifically the anonymous survey of National Police of Ukraine (NPU) employees, clarified the professional perspective on the most pressing conditions for the development of crime in the field, such as: the desire of developers-criminals to maximize profit, corruption within state structures, and poor public awareness of their legal rights in the residential construction sector. After the full-scale invasion of Ukraine by the Russian Federation, these determinants remained almost unchanged, except for the addition of a new condition: the urgent need of internally displaced persons to acquire new housing and their readiness to purchase housing without hesitation, verification, or doubts (however, this factor did not gain statistical significance).

The pathways for utilizing the experience of criminally safe organization of the residential construction market, as well as the implementation of crime prevention and counteraction practices in the residential construction sector from a number of countries with different approaches to the studied issues (Spain, Sweden, China, Colombia, Lithuania, Peru, Poland, Turkey), have been thoroughly modeled into the theory and practice of crime prevention in the residential construction sector in Ukraine. This

modeling was carried out based on the following aspects (where they were addressed in the studies): (1) prevention and counteraction to illegal construction activities by construction companies; (2) prevention and counteraction to corruption within construction companies and their relationships with other entities; (3) the role of the state in regulating the residential construction market; (4) innovative ideas and proposals for improving the safety of the functioning of the residential construction market.

The range of measures for crime prevention in the residential construction sector has been specified in both general social (political, legislative, socio-economic, organizational and managerial, and educational and developmental) and specially criminological (ideological, legal and regulatory, political, synthesis of political and doctrinal prevention, doctrinal, synthesis of doctrinal and organizational prevention, organizational, educational and developmental, and international legal cooperation) groups. These measures were formulated as a "roadmap" for preventing and counteracting crime in the residential construction sector. The scientific evaluation of the fact that the considerations of the representatives of the National Police of Ukraine (NPU) and practical representatives of construction companies, as well as specialized real estate agencies, regarding key (and to some extent, innovative) measures for preventing and counteracting crime in the field, were mostly identical, was also made. Specifically: the conviction in the necessity of strengthening criminal responsibility, along with ensuring the effective implementation of the principle of inevitability of punishment for offenders by representatives of construction companies; support for proposals to create an open register of developers, containing information about built and under-construction objects (including maintaining a list of high-risk "black" construction companies in such a register), etc. At the same time, it was noted that the idea of strengthening state regulation raises significant and well-reasoned doubts among respondents, particularly among practical workers in construction companies and specialized real estate agencies.

The potential impact of the draft new Criminal Code of Ukraine on the results of criminal law protection in the residential construction sector has been analyzed. Since the draft of the new Criminal Code of Ukraine is fundamentally different from the criminal codification models of post-Soviet countries, including the current Criminal Code of

Ukraine, the conclusions were expectedly ambiguous. For instance, the draft of the new Criminal Code of Ukraine abandons certain classic criminal offenses that currently exist, such as "fraud" (Article 190 of the Criminal Code of Ukraine), "theft" (Article 185 of the Criminal Code of Ukraine), and "robbery" (Article 187 of the Criminal Code of Ukraine). Instead, a number of property-related criminal offenses have been consolidated into a single criminal offense, which now differs not only in terms of qualitative content but also in quantitative terms (each subsequent article provides for liability for more severe consequences compared to the previous one). As a preliminary conclusion, it is noted that, within the scope of this study, it is difficult to predict the effectiveness of the new concept of the criminal law framework. However, there is confidence that the criminal and statistical picture will undoubtedly change in the future. Therefore, the implementation of the new concept of criminal law will require support through thematic criminological research, and there will be a need to ensure feedback from such research with the criminal law in order to effectively prevent crime in the residential construction sector.

Keywords: crime; criminal offense; residential construction; principles of the functioning of the housing construction market; determinants of crime; foreign experience; crime prevention and counteraction.

Список публікацій здобувача

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Сірець О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 6. С. 361-365. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-6/80>. URL:

http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf

2. Сірець О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 12. С. 383-386. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-12/90>. URL:

http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf

3. Сірець О. О. Класифікація сучасних заходів запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. № 6. С. 780-784. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.130>. URL: https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2024/11/APP_6_2024.pdf

4. Сірець О. О. Аналіз зарубіжного досвіду запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2024. № 10. С. 400-403. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-10/92>. URL:

http://www.lsej.org.ua/10_2024/10_2024.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Сірець О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції "Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства"*, присвяченої 200-річчю з дня народження Френсіса Гальтона. К.: ДУІТ, 2022. 239 с. URL:

https://files.duit.edu.ua/uploads/%D0%A1%D0%B0%D0%B9%D1%82/3_%D0%9D%

[D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90/conferences/all-ukrainian-scientific-practical-conferences/conference-20-05-2022-newer.pdf](https://doi.org/10.30525/978-9934-26-313-2-43)

6. Сірець О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *International scientific conference "Topical issues of modern jurisprudence"*: conference proceedings (April 5-6, 2023. Częstochowa, the Republic of Poland). Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2023. 232 pages. DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-313-2-43>. URL:

<http://baltijapublishing.lv/omp/index.php/bp/catalog/book/326>

7. Сірець О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки* (21-22 листопада 2024 року). URL:

<http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/>

8. Сірець О. О. Потреба реалізації досвіду Туреччини щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва в Україні. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності в період воєнного стану: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції* (29 листопада 2024 року). Одеса: ОДУВС, 2024. С. 193-196. URL:

https://oduvs.edu.ua/news/v_oduvs_obgovorili_kriminal_no_pravovi_kriminologichni_ta_kriminal_no_vikonavci_zahodi_poperedzenna_zlocinnosti_v_period_voennogo_stanu

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	18
ВСТУП.....	19
 РОЗДІЛ 1 КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА.....	 34
1.1 Кримінологічно значущі організаційні та правові засади функціонування ринку житлового будівництва.....	34
1.2 Кримінологічний аналіз кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва.....	58
1.3 Віктимні риси потерпілих від кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва.....	78
Висновки до розділу 1.....	92
 РОЗДІЛ 2 КРИМІНОЛОГІЧНА ДЕТЕРМІНАЦІЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА.....	 94
2.1 Кримінологічні чинники виникнення та існування явища масового порушення прав фізичних осіб – вкладників у будівництво.....	94
2.2 Причини та умови вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва.....	115
Висновки до розділу 2.....	136

РОЗДІЛ 3 ГОЛОВНІ НАПРЯМИ І ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ КРИМІНАЛЬНИМ ПРАВОПОРУШЕННЯМ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА.....	138
3.1 Зарубіжний досвід запобігання порушенням прав споживачів у сфері житлового будівництва.....	138
3.2 Загальносоціальне запобігання кримінальним правопорушенням, що вчиняються у сфері житлового будівництва.....	164
3.3 Спеціально-кримінологічне запобігання кримінальним правопорушенням, що вчиняються у сфері житлового будівництва.....	189
Висновки до розділу 3.....	209
 ВИСНОВКИ.....	 211
 СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	 218
 ДОДАТКИ.....	 246

СПИСОК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

- БЕБ** – Бюро економічної безпеки
- БК України** – Будівельний кодекс України (мається на увазі проєкт)
- ВК України** – Водний кодекс України
- ВРУ** – Верховна Рада України
- ВС Колумбії** – Верховний суд Колумбії
- ГК України** – Господарський кодекс України
- ДБН** – Державні будівельні норми та правила України
- ДБР** – Державне бюро розслідувань
- ЄС** – Європейський Союз
- ЄСПЛ** – Європейський суд з прав людини
- ЖК України** – Житловий кодекс України
- ЗК України** – Земельний кодекс України
- КЗпП** – Кодекс законів про працю
- КК Колумбії** – Кримінальний кодекс Колумбії
- КК Туреччини** – Кримінальний кодекс Туреччини
- КК України** – Кримінальний кодекс України
- КМУ** – Кабінет Міністрів України
- КНР** – Китайська Народна Республіка
- КПК України** – Кримінальний процесуальний кодекс України
- КС Іспанії** – Конституційний Суд Іспанії
- КС Колумбії** – Конституційний Суд Колумбії
- МВФ** – Міжнародний валютний фонд
- НАБУ** – Національне антикорупційне бюро України
- НПУ** – Національна поліція України
- ООН** – Організація Об'єднаних Націй
- СБУ** – Служба безпеки України
- ЦК України** – Цивільний кодекс України

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Ринок житлового будівництва залишається однією з ключових сфер господарювання у будь-якій країні. Перш за все, це пов'язано з тим, що житло є однією з ключових людських потреб, задоволення якої є пріоритетним. Крім того, розглядувана сфера господарювання є такою, для якої природно притаманний рух значних обсягів грошових коштів, що сприяє, по-перше, зростанню привабливості сфери для населення (зокрема, у контексті інвестування), а по-друге (як наслідок) – привабливості для корисливих злочинців. Безсумнівно, злочинність здатна існувати лише в межах суспільства; а, отже, вона є особливо поширеною у популярних серед населення сферах життєдіяльності та господарювання. Таким чином, запобігання та протидія злочинності у сфері житлового будівництва наразі є проблемою нагальною та лишатиметься такою ще довгий час.

Принаймні на сьогоднішній день проблематика злочинності, зокрема і корупції, у сфері житлового будівництва України залишається надзвичайно актуальною. Причинами цьому є, з одного боку, активна внутрішня міграція населення у напрямку так званих «економічних центрів» (зокрема, міста Київ та область, Дніпро, Харків, Одеса, Львів), а з другого боку, – активізація компаній-забудовників унаслідок такої міграції, бажання звести якомога більше нових житлових об'єктів із метою отримання якнайбільшого прибутку, однак часто з цілою низкою порушень санітарно-технічних, будівельних та інших норм. Частими також є і випадки шахрайства, коли зловмисники шляхом обману отримують право власності на вже існуючий житловий об'єкт, або отримують кошти під виглядом одержання коштів фізичних осіб – вкладників у будівництво нового житлового об'єкта та не виконують взяті на себе зобов'язання. Актуальність обраної для дослідження проблематики підкреслюється нижченаведеним статистичними даними.

Розміри капітальних інвестиційних вкладень за період 2012-2017 рр. вказують на те, що в більшості регіонів України загальний обсяг таких інвестицій

зростає. При цьому питома вага капітальних інвестиційних вкладень у житлове будівництво у низці областей так само зросла. Що стосується активності з будівництва в цілому, то за цей самий період теж прослідковується її зростання. У той самий час, згідно з даними Статистичного щорічника України за 2022 рік, тенденція змін щодо загальної площі прийнятих в експлуатацію житлових будівель з двома та більше квартирами, протягом 2015-2022 рр. (дані за 2016 рік відсутні) характеризується помітними щорічними коливаннями. У цьому сенсі показовими є результати за 2021 рік, у якому прослідковується статистичним «бум» побудови нового багатоквартирного житла, що породило новий рекордний показник за останні роки. Усвідомлюючи характер минулорічних тенденцій, можемо припустити, що, якби не вплив повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну на українську економіку, то показник збудованої площі в 2022 році, цілком ймовірно, перевищив би навіть абсолютні показники попередніх років.

Відповідно до звітів Офісу Генерального прокурора України за період січень 2016 р. – серпень 2024 р. та даних щодо судових рішень у судах першої інстанції у справах, що стосуються вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва за період січень 2016 р. – листопад 2024 р., прослідковується значний розрив між кількістю обвинувальних актів та кількістю вироків (як обвинувальних, так і виправдовувальних), що, поміж іншим, вказує на виняткову складність таких справ, та їх часту, умовно кажучи, «нежиттєздатність» на момент судового розгляду у судах першої інстанції.

Сучасними вагомими аргументами на користь актуальності проблематики запобігання і протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва є:

- стабільно висока кількість зареєстрованих кримінальних проваджень у галузі будівництва, зокрема й житлового. І хоча загальна кількість облікованих кримінальних проваджень у сфері будівництва, а також число направлених до суду обвинувальних актів по них дещо знизились, починаючи з 2022 року, все одно, це не знімає гостроти проблеми та об'єктивно пояснюється початком повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну;

- високий показник різниці між кількістю розпочатого та кількістю зданого в експлуатацію багатоквартирного житла свідчить про наявність «довгобудів» та недобудов, що підкреслює латентний «злочинний потенціал» даної проблематики на майбутнє.

Окрім того, враховуючи особливості провадження в Україні житлово-будівельної господарської діяльності, варто акцентувати на неможливості широкого розповсюдження зловживань та вчинення кримінальних правопорушень у даній галузі без залучення до злочинних схем органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що прямо та безальтернативно вказує на корупційну складову такої кримінально-протиправної діяльності.

Зазначимо, що питання, пов'язані із злочинністю у сфері житлового будівництва, в тому чи іншому ракурсі вже ставали предметом дослідження низки дисертаційних досліджень в Україні в останні 10-15 років, проте переважно у галузі знань із криміналістики. Зокрема, це дисертаційні дослідження на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук С. С. Кузьменка «Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості», Д. А. Птушкіна «Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян», С. В. Головкина «Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування», А. П. Запотоцького «Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва», А. В. Сорочан «Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості», дисертаційне дослідження на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук С. С. Чернявського «Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства» тощо.

В межах галузі знань із кримінології таких робіт виконано значно менше. Серед них дисертаційні дослідження на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук А. В. Микитчика «Кримінологічні засади запобігання шахрайству з нерухомістю», А. В. Вавриша «Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва», Г. М. Чернишова «Фінансове шахрайство в інвестиційно-

будівельній сфері: кримінологічне дослідження». Певною мірою міждисциплінарними дослідженнями стали праці таких авторів, як К. М. Бруссо, К. О. Чередник та К. О. Чаплинський.

Відтак, число сучасних наукових досліджень заявленої проблематики невелике. Втім, деякі з них беззаперечно мають вагомий і перспективний для свого часу характер. Серед таких вирізняється дослідження О. В. Дикого (2015) «Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні». Особливістю цієї роботи є те, що вона переважно стосується питань кримінальних правопорушень, вчинюваних у процесі обороту житлової нерухомості, а питання будівництва об'єктів житлової нерухомості та низки пов'язаних із ними кримінальних правопорушень в роботі лише позначені, однак не розкриті у достатній мірі, разом із тим плинність економічних умов і зміна кримінологічної ситуації потребує осучаснення цього дослідження.

З точки зору економічних, управлінських та частково технічних аспектів, проблематика житлового будівництва достатньо ретельно досліджена значним числом авторів: В. Божанова, В. Гриненко, В. Брич, О. Борисяк, В. В. Титок, В. П. Горин, Г. Л. Вербицька, О. О. Пшик-Ковальська, І. В. Чернуха, К. В. Павлов, Л. М. Пилипенко, П. М. Сороковий, Н. В. Серьогіна, О. А. Карлова, О. В. Комеліна, С. А. Щербініна, О. І. Баланська, О. Ю. Ємельянов, В. М. Мельник, О. М. Юркевич, А. В. Криворученко, І. Р. Кісельов, Т. В. Сальникова, Т. В. Шевчук, І. І. Кичко, О. С. Сич, Т. Г. Фесенко, Д. М. Мінаєв, Т. М. Завора, Т. С. Кравчуновська, С. П. Броневицький. Однак, ці дослідження мають недостатньо виразний зв'язок із цілями кримінологічної науки.

Враховуючи вищезазначене, проведене дослідження вирішує кілька пов'язаних наукових і практичних проблем. По-перше, в межах цього дослідження здійснена спроба вирішення проблеми поповнення недостатньої кримінологічної уваги до ринку житлового будівництва. По-друге, дослідження компенсує пробіли наявних наукових розвідок вказаної сфери, які утворились, у тому числі, за рахунок традиційного кримінально-правового формалізму у підході до досліджуваного

суспільного феномену (наприклад, дослідження виключно проблеми шахрайства на ринку житлового будівництва). Проте сучасна злочинність на ринку житлового будівництва не обмежується лише групою кримінальних правопорушень проти власності, оскільки присутня і її значна синергетична корупційна складова, що й доведено в дослідженні.

Для реалізації практичного підходу до вирішення проблем запобігання та протидії злочинності на ринку житлового будівництва був здійснений ретельний аналіз наявних теоретичних концепцій та розробок, у результаті чого сформовано україноцентричну теоретичну модель, придатну для її застосування як «дорожньої карти» з метою якомога більш ефективного запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. Авторський підхід до розрізнення видів діяльності із запобігання та протидії злочинності полягає, зокрема, в тому, що ця діяльність пов'язана із реагуванням як на абстраговану модель злочинності (перешкоджання їй на основі прогностичного аналізу), так і на поточну протидію кримінальній проблемі, її негативним наслідкам.

До складу емпіричної бази дослідження у її кримінально-правовому виразі увійшло доволі широке коло кримінальних правопорушень, які вчиняються у сфері житлового будівництва, як-от: статті 190 - 192, 197¹, 206, 209, 212, 222, 236, 357, 358, 364, 364¹, 365, 366, 367, 368, 369 КК України тощо. Втім, за емпіричною вагою, аналітичним значенням і сукупним баченням синергетики явища злочинності в сфері житлового будівництва їх значення виявилось різним. Так, кримінальні правопорушення, передбачені статтями 190, 191, 197¹ КК України, виступили першорядним дослідницьким арсеналом, свого роду кримінологічним сигніфікатором кримінально-правового представлення, формалізації і вираження змістовного ядра досліджуваного явища; відомості про ці кримінальні правопорушення так само складають й статистичну основу емпіричного блоку дослідження. А кримінальні правопорушення, передбачені статтями 206, 209, 212, 222, 236, 364, 364¹ КК України, в контексті предмета дослідження виявились статистично менш поширеними, відтак посіли місце важливого, проте другорядного дослідницького арсеналу. Водночас, визначальним для цього вибору

стало те, що ці кримінальні правопорушення у найкращий спосіб формалізують актуальні ключові форми зловживань (протиправних схем) та фактично репрезентують протиправну діяльність як з боку забудовників, так і з боку посадових та/або службових осіб органів державної влади і місцевого самоврядування. Цей дослідницький набір кримінальних правопорушень, без жодного сумніву, іманентно притаманний досліджуваному явищу, особливо – з огляду на надвисоку латентність цього набору. Саме такі кримінальні правопорушення призводять не лише до значних фінансових втрат громадян і до порушень містобудівного законодавства та масштабної корупції. Втім, першорядний і другорядний набори у своїй сукупності, за гіпотезою дослідження, не охоплювали достатньою мірою всього різноманіття сучасних протиправних схем у сфері житлового будівництва. Тому факультативним дослідницьким набором виступили деякі кримінальні правопорушення, передбачені розділами XVI, XV, XVII КК України, а саме: статті 192, 357, 358, 365, 366, 367, 368, 369 КК України. З формально-логічної точки зору, обрання цих складів кримінальних правопорушень можна пояснити вже тим, що вони найчастіше зустрічаються в судово-слідчій практиці як додаткова кваліфікація у кримінальних провадженнях як за основним дослідницьким набором, так і за другорядним (хоча і рідше). Однак, головне не в цьому: вирішальним аргументом для нашого дослідження стало бачення того, що ці норми кримінального закону, будучи хоча і статистично малочисельними в практиці їх застосування, якісно розкривають та деталізують способи спрощення «шляху» досягнення зловмисниками мети отримання якнайбільшого протиправного прибутку; описують допоміжні механізми вчинення зловживань у сфері житлового будівництва; практично ілюструють способи незаконного отримання дозволів, привласнення майна та ухилення від юридичної відповідальності. Врахування цього емпіричного блоку забезпечило розробку ефективних, простих і технологічних заходів запобігання кримінальним правопорушенням, спрямованим на обман інвесторів, незаконне будівництво та зловживання у дозвільній системі цих процесів. Вказане доволі широке охоплення складів кримінальних правопорушень у предметі дослідження природно зумовлює

різний ступінь їх дослідження і розроблення, що обумовлено насамперед потребами кримінологічного підходу до проблеми. Утім, це є також способом досягнення потрібної репрезентативності, достатньої комплексності дослідження (на противагу поширеній фрагментарності подібних попередніх досліджень) стосовно проблеми злочинності у сфері житлового будівництва.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.

Дане дисертаційне дослідження виконане згідно зі Стратегією розвитку НДІ ВПЗ ім. академіка В. В. Сташиса НАПрН України на 2021-2025 рр., затвердженою протоколом вченої ради Інституту від 24 березня 2021 р. № 3, узгоджена зі Стратегією розвитку НАПрН України на 2021-2025 рр., затвердженою постановою загальних зборів НАПрН України від 26 березня 2021 р. № 12-21. Крім того, темою дисертаційного дослідження враховані завдання, викладені у Концепції розвитку кримінологічної науки в Україні на початку ХХІ ст., схваленої Координаційним бюро з проблем кримінології НАПрН України у 2002 р.

Тема дисертаційного дослідження спрямована на виконання Концепції державної житлової політики, схваленої постановою ВРУ від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР.

Тему дисертації затверджено рішенням Вченої ради Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 23 листопада 2021 р.).

Мета і завдання дослідження. За мету проведення дисертаційного дослідження поставлено поглиблене вивчення та аналіз проблематики злочинності у сфері житлового будівництва, виявлення її детермінації, а також розробка і пропонування заходів з ефективного запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

Для досягнення зазначеної мети визначено низку конкретних завдань, а саме:

- дослідити суспільно-юридичну природу ринку житлового будівництва, визначити його організаційні та правові засади;
- оцінити рівень наукового вивчення проблеми злочинності у сфері житлового будівництва;

- порівняти вітчизняний та зарубіжний підходи до класифікації злочинності у сфері житлового будівництва, виявити специфічні риси обох підходів (за наявності);

- визначити коло кримінальних правопорушень, вчинюваних на ринку житлового будівництва, тим самими визначивши базу емпіричного дослідження;

- виявити специфічні риси жертв різних видів кримінальних правопорушень, найчастіше вчинюваних у сфері житлового будівництва;

- проаналізувати проблему детермінації злочинності у сфері житлового будівництва;

- зробити акцент на імовірних факультативних ознаках неюридичного характеру, що сприяють існуванню та розвитку злочинності у сфері житлового будівництва;

- дослідити механізм дії та особливості формування кожної окремої детермінанти, що є складовою загального механізму формування кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва;

- дослідити та проаналізувати зарубіжний досвід із питань запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва;

- проаналізувати та визначити перспективи покращення наявних розробок, наукових ідей щодо загальносоціального запобігання злочинності;

- проаналізувати та визначити перспективи покращення наявних розробок, наукових ідей щодо спеціально-кримінологічного запобігання злочинності тощо.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають у зв'язку зі вчиненням кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва.

Предметом дослідження є кримінологічна характеристика та запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва.

Методи дослідження. Методи дослідження обиралися у чіткій відповідності до загальної теми дисертаційного дослідження, а також у відповідності до мети та переліку поставлених конкретних завдань. Дослідження ґрунтувалося, перш за все, на ключових філософських категоріях, серед яких особливу роль займають закони діалектики (крізь їх призму досліджено кримінологічну природу кримінальних

правопорушень у сфері житлового будівництва, з'ясовано основні їх компоненти, проаналізовано та узагальнено їх детермінацію, окреслено ключові заходи щодо запобігання і протидії злочинності у сфері житлового будівництва). Використання доктрини суспільної зумовленості (соціального детермінізму) забезпечило формування загальної логіки дослідження, отримання ґрунтовних і достовірних результатів.

Методологічною основою для побудови теоретичної складової дисертаційного дослідження стала група наукових методів, як-от: методи аналізу та синтезу, індукції та дедукції, висування наукових гіпотез (використані у вступі, підрозділах 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.2, 3.3); системно-структурний метод (використаний у підрозділах 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2); логіко-семантичний, логіко-догматичний методи (використані у всіх підрозділах).

Методологічною основою для проведення емпіричного дослідження у рамках даного дисертаційного дослідження стали конкретно-соціологічні та статистичні методи пізнання. Зокрема, такі конкретно-соціологічні методи, як опитування та дослідження документів (зокрема й через мережу Інтернет), застосовано для надання кримінологічної характеристики явища злочинності у сфері житлового будівництва, з'ясування рівня її латентності, вказівки на ключові аспекти формування віктимності жертв у вказаній групі кримінальних правопорушень, визначення детермінант антисоціальних та кримінально караних явищ у сфері житлового будівництва, а також надання пропозицій щодо групи заходів стосовно запобігання та протидії злочинності у розглядуваній сфері (використані у вступі, підрозділах 2.1, 2.2, 3.2, 3.3). Статистичні методи пізнання, як-от: метод статистичного спостереження, метод зведення та групування, метод абсолютних, відносних, середніх величин, метод статистичного аналізу та ін., використано в ході обробки результатів емпіричного дослідження як в частині зібраної статистичної інформації правоохоронних та судових органів, та і в частині спеціально організованих спостережень-опитувань (використані у вступі, підрозділах 2.1, 2.2, 3.2, 3.3).

Нормативно-правова база. Галузева нормативно-правова база представленого дослідження включає в себе Конституцію України, ЖК України, ЦК України, ГК України, КК України, Закони України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-XII, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI, «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV, «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX; низку відомчих нормативно-правових актів, як-от: наказ Міністерства внутрішніх справ України «Про затвердження Інструкції з організації забезпечення, надання військовослужбовцям Національної гвардії України та членам їх сімей житлових приміщень» від 28.07.2007 р. № 278, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Переліку внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків» від 11.01.2014 р. № 2 тощо; а також низку вузькоспеціальних нормативних актів, які визначають технічні стандарти, етапи і процедури введення в експлуатацію будівель (напр., ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.2-7:2021 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» тощо).

Також відслідковувались і аналізувались поточні законопроектні ініціативи, зокрема, проєкт нового КК України, пропозиції щодо прийняття нового ЖК України.

Теоретична база. Теоретичною базою даного дисертаційного дослідження є науково-дослідницькі роботи як українських, так і іноземних вчених у галузі філософії, кримінології, кримінального права, публічного управління та адміністрування, економіки, а також – соціології, політології, психології в частині дотичності досліджуваної проблематики.

Емпірична база. Емпіричною базою дослідження є статистичні дані Офісу Генерального прокурора про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності щодо

облікованих в Україні кримінальних правопорушень у сфері будівництва за 2016-2024 рр.; дані судової практики, отримані в результаті використання бази даних «Zakon Online» (<https://zakononline.com.ua/>), шляхом контекст-пошуку за ключовими словосполученнями «житлове будівництво», «багатоквартирний житловий будинок» і споріднених словосполучень, а також застосування фільтрів - «перша інстанція», «вирок», «кримінальне судочинство», «період ухвалення (постановлення) з: 31.12.2015», «період ухвалення (постановлення) до: 31.12.2024»; офіційні статистичні дані Державної служби статистики України.

Також отримані результати і висновки базуються на проведених дисертантом спеціально організованих репрезентативних емпіричних дослідженнях, а саме: 1) анонімному опитуванні практичних працівників Головних управлінь НПУ в Київській, Львівській, Дніпропетровській, Одеській областях та м. Києві (всього 1082 респонденти); 2) анонімних опитуваннях й напівформалізованих інтерв'ю у форматі «face-to-face» практичних працівників ринку житлового будівництва, представників компаній-забудовників та спеціалізованих агентств з продажу нерухомості (всього 152 респонденти).

Використання неймережі та штучного інтелекту при емпіричних дослідженнях здійснено в такий спосіб: 1) використання бази даних «Zakon Online» (<https://zakononline.com.ua/>) для аналізу судової практики у сфері житлового будівництва; 2) використання чат-боту з генеративним штучним інтелектом «ChatGPT» як перекладача для вивчення низки зарубіжних джерел із метою дослідження та аналізу зарубіжного досвіду з питань організації ринку житлового будівництва, а також запобігання та протидії злочинності на ньому. Ресурси неймережі та штучного інтелекту використані автором виключно із дотриманням вимог правової культури, особистої відповідальності та академічної доброчесності, у відповідності до положень ст. 33 Закону України «Про авторське і суміжні права» та ст. 42 Закону України «Про освіту». Відтак, всі викладені в роботі положення, наукові гіпотези та висновки тощо, які складають її наукову новизну, належать автору.

Наукова новизна отриманих результатів. Дисертаційне дослідження є одним із перших в Україні досліджень явища злочинності у сфері житлового будівництва, в рамках якого на основі системного наукового погляду на зазначене явище як інтегративне антисуспільне утворення пропонується застосування комплексного науково-практичного, імплементаційного підходу до заходів запобігання аналізованому виду злочинності в сучасній Україні. Проведене дослідження орієнтоване на науково обґрунтоване впровадження європерспективних практик у вказаній сфері. Результати проведеного дослідження надали можливість сформулювати такі положення наукової новизни:

уперше:

- встановлено основні кримінологічні показники явища злочинності в сфері житлового будівництва шляхом проведення наукового дослідження в парадигмі визнання системності злочинних проявів у цій сфері, науково абстрагуючись від фрагментарно-одиничного підходу до досліджуваного явища;

- здійснено узагальнення і класифікацію кримінологічно значущих засад функціонування вітчизняного ринку житлового будівництва, що дало можливість уточнити економіко-правову природу українського ринку житлового будівництва, суспільну логіку його існування та функціонування, з метою формулювання ефективних заходів щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва;

- з'ясовано сучасний детермінаційний комплекс явища злочинності у сфері житлового будівництва на основі визначення особливостей розвитку злочинності у розглядуваній сфері в Україні від часу проголошення незалежності в 1991 році;

- змодельовано шляхи використання досвіду кримінально-безпечної організації ринку житлового будівництва, а також імплементації досвіду запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва низки країн (Іспанія, Швеція, КНР, Колумбія, Литва, Перу, Польща, Туреччина), в теорії і практиці запобігання і протидії злочинності в сфері житлового будівництва в Україні;

удосконалено:

- вчення про жертву злочину шляхом комплексного емпіричного вивчення особи потерпілого від злочинних посягань у сфері житлового будівництва;

- віктимологічне знання щодо характерних типових рис жертви злочину, яка потерпає від кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва;

- систему заходів загальносоціального та спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва; зокрема, запропоновано «дорожню мапу» із запобігання та протидії злочинності у розглядуваній сфері;

дістали подальшого розвитку:

- наукове знання про вплив явища міграції на розвиток і відтворення злочинності у сфері житлового будівництва;

- критерії формування державної та регіональних стратегій із декриміналізації ринку житлового будівництва;

- концептуальне бачення нового ЖК України і його запобіжного до злочинності в сфері житлового будівництва потенціалу.

Практичне значення отриманих результатів. Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані у такий спосіб: *у науково-дослідній сфері* – як базис для подальших досліджень щодо детермінації, а також запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. У висновках роботи висловлено низку міркувань як теоретичного, так і практичного характеру, що можуть бути корисними для майбутніх досліджень; *у правотворчій площині* – при визначенні концептуальних кримінологічних засад розвитку, покращення та євроадаптації національного законодавства, що регулює ринок житлового будівництва в Україні; *у правозастосовній діяльності* – шляхом використання повноцінної «дорожньої карти» із запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, а також при реалізації системоутворюючих реформ в правоохоронній системі України; *в освітньому процесі* – при підготовці навчально-методичних комплексів, написанні підручників, навчальних посібників із навчальних дисциплін «Кримінологія», «Запобігання злочинності», «Віктимологія», а так само – у контексті провадження наукової діяльності здобувачами на третьому освітньо-науковому рівні.

Практична цінність результатів дослідження підтверджується низкою актів про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження, а саме: (1) народного депутата України, голови підкомітету з питань взаємодії з державними органами влади та громадськістю Комітету Верховної Ради України з питань енергетики та житлово-комунальних послуг, пана Михайла Волинця (додаток К); (2) комісії Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка (додаток Л); (3) комісії Навчально-наукового інституту історії, права та міжнародних відносин Сумського державного педагогічного університету імені А. С. Макаренка (додаток М); (4) комісії Навчально-наукового інституту економіки і права Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця (додаток Н).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота виконана автором самостійно; сформульовані у ній положення, наукові гіпотези та висновки, які складають її наукову новизну, розроблені особисто та є результатом власного дослідження. Основні наукові ідеї та розробки оприлюднено у публікаціях в наукових фахових виданнях України без співавторів.

Апробація матеріалів дослідження. Ключові положення та висновки дослідження обговорювались на засіданнях відділу кримінологічних досліджень НДІ ВПЗ ім. академіка В. В. Сташиса НАПрН України. Результати дослідження також оприлюднено на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: «Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства», присвячена 200-річниці з дня народження Френсіса Гальтона (м. Київ, 20 травня 2022 року), «Юридичні науки: проблеми та перспективи» (м. Запоріжжя, 24-25 червня 2022 року), «Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки» (м. Ополе (Республіка Польща), 21-22 листопада 2024 року), «Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності в період воєнного стану» (м. Одеса, 29 листопада 2024 року).

Публікації. Ключові теоретичні положення та висновки даного дисертаційного дослідження викладено у восьми наукових працях, чотири з яких –

наукові статті, опубліковані у фахових наукових виданнях України, чотири – тези доповідей на наукових конференціях та круглих столах.

Структура та обсяг дисертації. Дане дисертаційне дослідження складається з анотації, вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (242 найменування) та 12 додатків на 24 сторінках. Загальний обсяг дисертаційного дослідження становить 269 сторінок, з яких основний текст – 200 сторінок.

РОЗДІЛ 1

КРИМІНОЛОГІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

1.1 Кримінологічно значущі організаційні та правові засади функціонування ринку житлового будівництва

Проблема будівництва загалом та житлового будівництва зокрема є однією з найбільш освітлених у наукових та публіцистичних джерелах темою та, водночас, однією з найменш розв'язаних проблем. Причиною цьому є її об'ємність та комплексність. З одного боку, будівництво – одна з найдавніших галузей людської діяльності, яка в процесі постійної еволюції, набувши сучасних притаманних їй рис, є, безперечно, однією з провідних галузей економіки держави [1, с. 14]. У той же час, варто пам'ятати, що будівельна галузь є діалектично пов'язаною з цілою низкою інших галузей індустрії: розвиток даної галузі з необхідністю сприяє розвитку супутніх галузей виробництва та навпаки (сфера виготовлення будівельних матеріалів та інструментів, галузі машинного будівництва, металообробки та металургії, сфери виготовлення скла, нафтохімії, тощо) [2, с. 22].

Однією із підгалузей будівництва є житлове будівництво. В сучасній історії (XX – XXI ст.) нашої країни сфера житлового будівництва пройшла (і проходить надалі) дві засадничо діаметрально протилежні форми власного існування: (1) підконтрольна державі у рамках соціалістичної системи та (2) переважно приватна сфера здійснення господарської діяльності відповідно до сьогодення капіталістичного напрямку розвитку вітчизняної економіки. На підтвердження даної тези Г. М. Чернишов наводить наступний факт: станом на сьогодні фінансування житлово-будівельного господарювання розподілене як близько 99 % приватного інвестування та менш ніж 1 % державного [1, с. 14]. Для аналізу стану та динаміки розвитку української житлово-будівельної галузі головну роль

відведено статистичним збірникам Державної служби статистики України, додатково – іншим статистичним збірникам.

Розміри капітальних інвестиційних вкладень за період 2012-2017 років вказують на те, що по усіх регіонах, за виключенням Донецької, Запорізької, Кіровоградської, Луганської, Миколаївської, Сумської, Херсонської, Чернівецької та Чернігівської областей, число таких інвестицій зростає. Особливо виокремлюються за такими показниками Київська, Львівська, Харківська, Хмельницька області та м. Київ. При цьому питома вага капітальних інвестиційних вкладень у житлове будівництво, порівнюючи 2012 та 2017 роки, зросла лише у Київській (20,2% проти 24,4%), Луганській (парадоксально, але 5,2% проти 6,1%), Полтавській (6,6% проти 9%), Харківській (10,7% проти 17,5%), Хмельницькій (24,7% проти 27,9%), Черкаській (10,7% проти 12,4%) областях та м. Київ (9,4% проти 9,6%). Що стосується активності з будівництва в цілому, то його зростання за цей самий період прослідковується у Волинській, Закарпатській, Київській, Львівській, Одеській, Харківській областях та м. Київ. Загальна ж кількість житла в Україні постійно зростає: у 2012 р. було розпочато будівництво 828, у 2013 р. – 2163, у 2014 р. – 1183, у 2015 р. – 1097, у 2016 р. – 1514, у 2017 р. – 1137 багатоповерхових житлових будівель; загальна площа таких у 2012 р. склала 3360 тис. м², у 2013 р. – 3056 тис. м², у 2014 р. – 5013 тис. м², у 2015 р. – 6465 тис. м², у 2016 р. – 9899 тис. м², у 2017 р. – 11290 тис. м². У той самий час, прийнятих в експлуатацію житлових багатоповерхових будинків у 2012 р. було прийнято 588, у 2013 р. – 719, у 2014 р. – 981, у 2015 р. – 1006, у 2016 р. – 987, у 2017 р. – 1083 одиниці; за площею – у 2012 р. 3261 тис. м², у 2013 р. – 4023 тис. м², у 2014 р. – 5161 тис. м², у 2015 р. – 5435 тис. м², у 2016 р. – 5250 тис. м², у 2017 р. – 5935 тис. м² [3].

У той самий час, тенденція змін щодо загальної площі прийнятих в експлуатацію житлових будівель з двома та більше квартирами, протягом періоду за 2015 року – вересень 2024 року (дані за 2016 рік відсутні) характеризується щорічними коливаннями від свого мінімуму до свого максимуму (тенденція зберігалась до 2022 року): порівняно з такою площею у 2015 році – це 5 435 200 м²,

у 2017 році це – 5 648 200 м², у 2018 році – 4 434 600 м², у 2019 році – 5 176 400 м², у 2020 році – 4 172 300 м², у 2021 році – 7 051 835 м², у 2022 році – 4 320 519 м², у 2023 році – 3 886 163 м², у період за січень-вересень 2024 року – 3 095 198 м² [3; 4; 5; 6; 7; 8]. У цьому сенсі показовими є результати за 2021 рік, у якому прослідковується певний «бум» на побудову нового багатоквартирного житла, що породило новий рекордний показник за останні роки; до того ж, усвідомлюючи характер тодішніх тенденцій, цілком обґрунтовано можемо припустити, що, за умови виключення повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну з усіма її негативними наслідками для української економіки, мінімум, показаний у 2022 (і тим більш у 2023 та 2024) році, був би вищим, імовірно навіть, що перевищив би навіть максимуми попередніх років. Всі ці обставини вкотре підтверджують надзвичайну актуальність сфери житлового будівництва для наукового дослідження та її популярність для суспільства.

Крім того, відповідно до звітів Офісу Генерального прокурора України за період 2016 – 2024 рр., у сфері будівництва за 2016 рік було зареєстровано 3083, за 2017 р. – 3520, за 2018 р. – 3922, за 2019 р. – 3742, за 2020 р. – 4582, за 2021 р. – 4552, за 2022 р. – 2567, за 2023 р. – 3320, і за 2024 р. – 3018 кримінальних проваджень, у яких до суду було направлено у 2016 р. – 592, у 2017 р. – 732, у 2018 р. – 927, у 2019 р. – 708, у 2020 р. – 1665, у 2021 р. – 2415, у 2022 р. – 1134, у 2023 р. – 1480, і за 2024 р. – 1161 обвинувальний акт [9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18].

У той самий час, за період 2016 – листопад 2024 рр., серед рішень у судах першої інстанції, що стосуються безпосередньо питання вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, нами було виявлено лише 44 вироки (серед них 11 виправдовувальних та 33 обвинувальних); із їх числа за 2016 р. серед виявлених нами – 7 вироків (1 виправдовувальний та 6 обвинувальних); за 2017 р. – 7 вироків (2 виправдовувальні та 5 обвинувальних); за 2018 р. – 7 вироків (2 виправдовувальні та 5 обвинувальних); за 2019 р. – 2 вироки (0 виправдовувальних та 2 обвинувальних); за 2020 р. – 2 вироки (1 виправдовувальний та 1 обвинувальний); за 2021 р. – 3 вироки (1 виправдовувальний та 2 обвинувальні); за 2022 р. – 4 вироки (1 виправдовувальний

та 3 обвинувальні); за 2023 р. – 6 вироків (2 виправдовувальні та 4 обвинувальні); за період січень-листопад 2024 р. – 6 вироків (1 виправдовувальний та 5 обвинувальних). Ці дані отримані в результаті використання бази даних «Zakon Online» (<https://zakononline.com.ua/>), шляхом використання ключових словосполучень «житлове будівництво» та «багатоквартирний житловий будинок» і фільтрів «перша інстанція», «вирок», «кримінальне судочинство», «період ухвалення (постановлення) з: 31.12.2015», «період ухвалення (постановлення) до: 31.12.2024»). Якщо порівнювати кількість обвинувальних актів, спрямованих до судів, а також кількість вироків, очевидним стає неймовірно велика різниця у кількісних показниках. Звісно, ми маємо враховувати, що категорія «у сфері будівництва», пропонована у звітах Офісу Генерального прокурора України, включає в себе будівництво загалом (нежитлових приміщень, індивідуальних житлових будинків, а також – багатоквартирних житлових будинків), тоді як застосований нами метод пошуку судових вироків дав можливість максимально звузити коло пошуку та виявити суто ті судові рішення, які безпосередньо стосуються розглядуваної нами проблематики. Однак, навіть в результаті умовного відсіювання числа обвинувальних актів стосовно будівництва нежитлових та індивідуальних житлових об'єктів, доходимо до висновку, що кількісна прірва все ж лишається дуже значною.

Таким чином, підтверджується актуальність проблематики протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва. Аргументами на користь цього є:

- високий рівень різниці між кількістю розпочатого та зданого в експлуатацію багатоквартирного житла, що свідчить про наявність «довгобудів» та недобудов;
- стабільно висока кількість зареєстрованих кримінальних проваджень у галузі будівництва, зокрема й житлового. Стосовно даної тези слід додати лише те, що загальна кількість облікованих кримінальних проваджень у сфері будівництва, а також число направлених до суду обвинувальних актів по них дещо знизились, починаючи з 2022 року. Це так само пояснюється початком повномасштабного

вторгнення російської федерації до України, що фактично призупинило цілу низку економічних процесів у нашій країні.

Окрім того, враховуючи особливості провадження в Україні житлово-будівельної господарської діяльності, варто акцентувати на неможливості здійснення зловживань та вчинення кримінальних правопорушень у даній галузі без залучення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що прямо та безальтернативно вказує на корупційну складову такої кримінально-протиправної діяльності.

У той же час не можемо заперечувати таке проблемне питання в контексті житлового будівництва, як злочинність, що має місце у вказаній галузі господарювання. Перехід різних галузей господарської діяльності, у тому числі й житлового будівництва, до сегменту та званої тіньової економіки, що має цілу низку причин (зокрема, над проблематикою тінізації економічних процесів працювали В. А. Предборський [19], В. В. Рожнова [20], З. С. Варналій, А. Я. Гончарук, Я. А. Жаліло, В. І. Жук, Т. Т. Ковальчук [21], О. В. Турчинов [22] та низка інших науковців), активно сприяло криміналізації даної сфери господарської діяльності. Багато науковців зазначають, що невисока ефективність вітчизняних органів досудового розслідування у запобіганні, а також протидії кримінально-протиправним діям у даній галузі призводять до погіршення криміногенної ситуації та, безсумнівно, латентизації такої протиправної діяльності. Слід погодитися з Г. М. Чернишовим, що наслідком цього є комплексне явище, складові якого взаємопов'язані: погіршення інвестиційного клімату, зниження рівня соціальної захищеності населення, втрата довіри суспільства до правоохоронних органів, судів, а також безпосередньо до компаній–забудовників, зниження темпів розвитку галузі будівництва та, зокрема, житлового будівництва [1, с. 15].

Вищезазначені фактори стали причиною актуальності проблеми запобігання та протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва як в цілому, так і в наукових розробках, як вітчизняних, так і закордонних науковців.

Усю сукупність наукових розробок, повністю або частково пов'язаних із запобіганням вчиненню кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, слід умовно поділити на дві групи:

- наукові дослідження, присвячені загальному правовому регулюванню ринку житлового будівництва. У даній галузі свої наукові розробки було проведено А. Р. Мельник [23], Ю. В. Тарасюком [24], В. В. Бугою [25], О. В. Стукаленко [26], Б. М. Семенко [27], Г. М. Шовкопляс [28] та ін.;

- наукові дослідження, присвячені іншим аспектам функціонування та розвитку ринку житлового будівництва. Серед таких сфер дослідження житлового ринку слід зазначити: (1) дослідження в економічній галузі знань – це роботи М. С. Садовяка [29], А. В. Д'яченка [30], Д. О. Давиденко [31], Г. А. Римар [32], Т. В. Шевчук [33] та ін.; (2) дослідження в галузі знань з управління та адміністрування – наприклад, це робота Ю. І. Микитюк [34]; (3) дослідження в галузі знань із державного управління – наприклад, дослідження К. В. Пивоварова [35]; (4) дослідження в будівельній галузі знань – це дослідження С. С. Топал [36], Ю. М. Куначя [37] та ін.;

- наукові дослідження, присвячені безпосередньо кримінологічним та криміналістичним питанням запобігання та протидії кримінальним правопорушенням, зокрема, у сфері житлового будівництва та пов'язаних із нею сферах – це роботи А. В. Сорочан [38], С. С. Кузьменка [39], Д. А. Птушкіна [40], А. П. Запотоцького [41], А. В. Вавриша [2], А. С. Яковлева [42], Г. М. Чернишова [43], С. С. Чернявського [44], С. В. Головкіна [45] та низка інших дослідників.

У той же час, можна зробити кілька важливих зауважень стосовно проведених досліджень та перспективи проведення даного дослідження:

1. Переважна більшість раніше проведених кримінологічних досліджень, що безпосередньо або побічно стосувалися сфери житлового будівництва, обмежені за об'єктом дослідження суто окремими групами вчинюваних кримінальних правопорушень. Так, наприклад, переважна більшість таких наукових розробок стосувалася саме шахрайства (наприклад, роботи С. С. Кузьменка, А. В. Микитчика, Д. А. Птушкіна, С. С. Чернявського, С. В. Головкіна,

А. В. Сорочан, Г. М. Чернишова) або в цілому виключно групи кримінальних правопорушень проти власності (наприклад, робота А. В. Вавриша). Можемо констатувати лише роботу А. П. Запотоцького як таку, що розглядає у комплексі явище кримінальної протиправності у сфері житлового будівництва, однак вона присвячена перш за все саме криміналістичним, а не кримінологічним аспектам. Фактично, це створює ситуацію нерозв'язаності даної наукової проблеми, що й ставиться на меті перед даним науковим дослідженням.

2. Не применшуючи цінність та корисність усіх попередніх наукових розробок у даній галузі, мусимо констатувати, що переважна більшість наукових досліджень є за своєю природою «вузькопрофільними», тобто такими, що обмежуються у ході вирішення наукових проблем перш за все кримінологічними аспектами та, відповідно, приділяють доволі малу увагу аспектам суміжних сфер наукових знань, таких як економіка, управління та адміністрування, соціальні та поведінкові науки, технічні та навіть природничі науки, філософія. Безсумнівно, це є недоліком, з кількох причин. По-перше, природа кримінології як «прикордонної» юридичної науки створює вимоги для активного залучення до неї наукових знань із суміжних сфер – політології та соціології, психології, біології, економіки, управління та адміністрування, державного управління, міжнародного права, філософії, а для пояснення природи деяких суспільних чи інших процесів та явищ – навіть технічних наук. По-друге, стан сучасних наукових досліджень, активне взаємопроникнення знань різних галузей одна в одну, залучення інших, у нашому випадку – неюридичних – знань у ході розгляду проблематики кримінальної протиправності у сфері житлового будівництва відповідає сучасним догмам та тенденціям проведення наукових досліджень.

Переходячи безпосередньо до розглядуваного питання, визначення терміну «будівництво» вже було широко надано як у нормативно-правових актах, так і в доктринальних дослідженнях. Так, термін «будівництво» визначено у Академічному тлумачному словнику української мови [46], Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [47], Наказі Міністерство фінансів України № 205 від 28.04.2001 року [48]. Крім того, даний термін неодноразово зустрічається

у низці інших нормативно-правових актів – у ГК України [49], Законах України «Про основи містобудування» [50], «Про архітектурну діяльність» [51], «Про ліцензування видів господарської діяльності» [52], Постановах КМУ № 461 від 13.04.2011 [53], № 466 від 13.04.2011 [54], № 560 від 11.05.2011 [55]. Також термін будівництво можна зустріти в міжнародно-правових договорах, підписантом яких є і Україна (наприклад, у Рекомендації щодо безпеки та гігієни праці у будівництві № 175 Генеральної конференції Міжнародної організації праці від 01.06.1988 року) [56]. Також визначення даному поняттю надавали й науковці (наприклад, П. В. Кобзаренко [57, с. 6], В. І. Борисов [58, с. 6], Г. М. Чернишов [1, с. 18–19]). Розглядається значна кількість видів будівництва залежно від його специфіки, із числа яких необхідно виокремити так зване «цивільне будівництво», в обсяг поняття якого входить, із одного боку, будівництво об'єктів державної та громадської інфраструктури (музеї, школи тощо), з іншого боку – об'єктів житлової нерухомості, або так зване житлове будівництво [1, с. 19].

З іншого боку, варто з'ясувати, що ми розуміємо під «житлом». І. М. Попова визначила, що термін «житло» достатньо розкрито у положенні ст. 379-382 ЦК України [59, с. 72]. В Академічному тлумачному словнику української мови термін «житлове будівництво» визначено як «спорудження житлових будинків» [46]. М. С. Садов'як визначив житлове будівництво як «процес створення нових, а також розширення, реконструкцію, технічне переоснащення об'єктів житлово–цивільного призначення з метою отримання прибутку та забезпечення громадян належними житлово–побутовими умовами, що вимагає залучення значних фінансових, трудових, науково-технічних і адміністративно–правових ресурсів» [29, с. 22]. Вважаємо саме таке визначення поняття «житлове будівництво» повним, всебічним та всеохоплюючим.

Ринок житлового будівництва існує та функціонує відповідно до певних своїх засад, які умовно пропонуємо поділити на засади організаційні, тобто, такі, що забезпечують існування ринку житлового будівництва взагалі у такому вигляді, в якому він представлений на сьогоднішній день, та правові, тобто, такі, що

легалізують правовий статус ринку житлового будівництва, а також визначають його місце у всеохоплюючій системі правових відносин.

Питання визначення організаційних засад функціонування ринку житлового будівництва є сутнісним та фактично недостатньо проаналізованим у вітчизняній науці, оскільки в ході проведення дослідження не було виявлено жодного чітко структурованого переліку організаційних засад функціонування ринку житлового будівництва. У той же час, окремі аспекти, засади все ж розглядалися науковцями, внаслідок чого ми можемо вказати такий перелік.

Організаційними засадами ринку житлового будівництва, що мають кримінологічне значення, є наступні: (1) державне регулювання ринку житлового будівництва; (2) відповідність процесів на ринку житлового будівництва вимогам законодавства; (3) доступність житла на ринку житлового будівництва; (4) достатність обсягів здійснення житлового будівництва; (5) строковість реалізації будівельних проєктів; (6) задовільні умови об'єктів житлового будівництва; (7) забезпечення державою достатнього рівня платоспроможності населення; (8) технологічність та науковість ринку житлового будівництва; (9) екологічність та енергоефективність ринку житлового будівництва; (10) забезпечення конкурентності та інвестиційної привабливості на ринку житлового будівництва; (11) допущення до ринку житлового будівництва виключно компетентних та професійних забудовників; (12) прозорість ринку житлового будівництва; (13) широка та різнобічна інформативність ринку житлового будівництва [60].

Почнемо аналіз вище перелічених організаційних засад ринку житлового будівництва з засади *державної регульованості*. Існує необхідність згадати, що відповідно до наявних моделей державного управління, а саме демократичної та автократичної, де роль держави в управлінні суспільними та правовими відносинами є принципово відмінною, так само можна розрізняти й дві моделі державної участі в регулюванні економічних (а, звідси, й житлово-будівельних) відносин – вільноринкова, де держава обмежується створенням законодавчих засад та механізмів функціонування тих чи інших суспільних відносин, та патерналістська, де держава здійснює не лише регулювання, але й активне

втручання за допомогою низки інституцій, прерогатив у їх регулювання. У той же час, правовий режим держави та її «економічна модель» не завжди можуть співпадати. Як приклад варто навести Данію, яка хоч і є країною з демократичним режимом правління, однак проводить активну державну політику саме патерналістської моделі в сфері ринку житлового будівництва [61].

У той же час, слід вказати, що, по-перше, без участі держави у будь-якій її формі функціонування ринку житлового будівництва є неможливим у будь-якому разі, по-друге, залежно від моделі державного регулювання модель ринку є відмінною. У той час як перша теза не викликає жодних сумнівів, то другу треба розглянути більш детально. Так, у випадку патерналістської моделі керування економікою (або окремими її галузями) всі важелі формування та впливу на ключові економічні категорії – попит та пропозицію, ринкову інфраструктуру – будуть перебувати виключно в руках держави, яка на власне переконання буде обирати пріоритетні напрямки реалізації державної політики в економічній сфері, тобто, узагальнюючи, буде «в ручну» здійснювати перерозподіл прибутків та витрат між учасниками ринкової інфраструктури [62; 63]. Звісно, така модель у певних своїх проявах може бути привабливою в силу відсутності зловживань учасників ринку житлового будівництва, їх недобросовісності, тощо, проте, на наше переконання, така модель жодним чином не убезпечує учасників ринку від зловживань з боку самої держави, а по-друге, досвід ЄСРП показав, що відсутність хоча б певних елементів ринковості у регулюванні тієї чи іншої сфери економіки здатне призвести до банкрутства самої держави як учасника, зокрема, й ринку житлового будівництва. Якщо ж розглядати модель вільноринкової держави, то роль такої держави, наприклад, у ринку житлового будівництва обумовлюється принципом субсидіарності, тобто, втручання в другу чергу за наявності на те вагомих підстав, і, як наслідок – не втручання без вагомих підстав [64; 65, с. 69-72]. Роль такої держави у регулюванні вказаної сфери суспільних відносин починає обмежуватись виключно суспільною (у даному випадку – ринковою) необхідністю, коли приватного капіталу та вільноринкових механізмів буде недостатньо для того,

аби належним чином регулювати та забезпечувати безперебійне функціонування ринку, у нашому випадку – ринку житлового будівництва [66, с. 63].

Кожна із вищезгаданих моделей має як свої переваги, так і недоліки, є більш застосовною залежно від низки національних та супутніх умов, тож, не вважаємо необхідним виокремлення та оцінювання якої-небудь із них. Більше того, на сьогоднішній день рідко можна зустріти ту чи іншу модель у чистому своєму вигляді, що пов'язано з їх поєднанням з метою підвищення ефективності застосування. Так, зокрема, аналізуючи представлений в Україні у сучасному його стані ринок житлового будівництва, А. В. Сердюк наголошує на значній недостатності державного регулювання даної сфери економіки саме у контексті державного регулювання ціноутворення на об'єкти будівництва [67, с. 8]. Зосереджуючись на цій самій проблемі вітчизняного ринку житлового будівництва, І. О. Шапошнікова розробила авторську схему реалізації державного інжинірингового моніторингу вартості житла на первинному ринку житлової нерухомості [68, с. 208-211]. Як наслідок неефективної та деформованої вітчизняної ринкової системи, зокрема, й у сфері житлового будівництва, маємо так званий «дикий ринок» з усіма притаманними йому негативними наслідками [69; 70, с. 104-105].

Наступна засада – *відповідність законодавству*. Так, житлове будівництво як господарська діяльність є такою, що підлягає ліцензуванню та, відповідно, не може здійснюватися без отримання відповідної ліцензії [52]; здійснення житлового будівництва має чітко відповідати містобудівним умовам та законодавчим обмеженням [50]; окремі категорії осіб (наприклад, військовослужбовці) відповідно до ЖК України наділені правом на отримання житла на пільгових умовах [71] та низка інших законодавчих вимог. У той же час, В. Я. Тацій та О. Г. Данильян вказують, що на сьогоднішній день рівень дотримання правових приписів у нашій державі, не обмежуючись лише сферою житлового будівництва, не є на належному рівні [72, с. 12], що є достатньою підставою стверджувати, що вітчизняний ринок житлового будівництва функціонує неналежним чином.

Засада *доступності житла на ринку житлового будівництва* є чи не однією з ключових та вирішальних засад даної сфери господарської діяльності. Можна почати з того, що слово «доступний» слід розглядати як щось таке, що можна отримати, зазнаючи при цьому порівняно якнайменших втрат. Тобто, доступне житло – таке, яке може собі дозволити широке коло осіб. Однак, український житловий ринок ми в жодному разі не можемо назвати таким, що відповідає даній zasadі. При чому це стосується як державних програм із будівництва житла для визначених відповідно до ЖК України категорій осіб, малоефективність яких пов'язана перш за все з недостатньою ефективністю діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування [68, с. 205; 73, с. 47], так і так званого цивільного житлового будівництва, на яке пропонуємо звернути особливу увагу. Так, відповідно до основних законів макроекономіки, ефективний розвиток ринку житлового будівництва та, зокрема, його державне регулювання є можливим виключно у випадку забезпечення довгостроковості рівноваги між попитом та пропозицією об'єктів житлового будівництва [68, с. 205]. У той же час, на переконання К. В. Пивоварова, на вітчизняному ринку житлового будівництва відсутня реальна конкуренція забудовників та водночас монополія як серед останніх, так і з числа виробників будівельних матеріалів, що, у свою чергу, сприяє недостатній доступності житла [74], що, як вважає І. С. Карпа, стає ще більш недоступною у зв'язку з існуванням практики прямих договорів інвестування в будівництво з забудовником [75, с. 626]. Така ситуація фактично обмежує доступ осіб до ринку житлового будівництва на майновим критерієм, адже особи з невисокими доходами фактично не мають змоги бути гравцями даного ринку. З цього приводу А. В. Сердюк та І. С. Карпа стверджують, що таку негативну ситуацію можна подолати шляхом запровадження механізму іпотечного кредитування, що є, по-перше, поширеним та таким, що добре себе зарекомендував у західних країнах, по-друге, розширить доступ до ринку житлового будівництва, таким чином надавши можливість забезпечити практичну реалізацію передбаченого у ст. 47 Конституції України права на житло [76].

Крім того, до числа організаційних засад ринку житлового будівництва існує потреба включити також і *задовільні умови об'єктів житлового будівництва*. При тому А. В. Сердюк зазначає, що така умова стосується як об'єктів будівництва, що створюються на умовах придбання їх приватними особами, так і об'єктів, створених в рамках цільових програм для забезпечення житлом відповідних категорій осіб згідно з положеннями ЖК України [67, с. 6]. Окрім того, І. С. Карпа влучно згадує, що, відповідно до сьогоденних тенденцій, забудовник має опікуватися не лише якістю житлового будинку, проте й цілим комплексом супутніх питань, як от: якість комунікацій, прибудинкової території, суміжних доріг тощо [75, с. 628], із чим, безсумнівно, погоджуємось.

Достатні обсяги будівництва. Така організаційна засада ринку житлового будівництва, безсумнівно, має місце й на вітчизняному житловому ринку. Констатовано, що вітчизняне житлове будівництво здійснюється у недостатніх обсягах. Так, відповідно до проведеного А. В. Сердюком у 2010 році дослідження, на одного українця припадає 22,8 кв. м житлової площі – у 2–4 рази менше за аналогічний показник у розвинених країнах; так, наприклад, аналогічний середньоєвропейський показник того часу складав 30–35 кв. м на одну людину. У той же час, протягом 2003–2007 років на одну людину в Україні було збудовано 0,13–0,22 кв. м житлової площі за наявного міжнародного стандарту з відтворення житла річним обсягом в близько 1 кв. м житлової площі на людину [67, с. 6–7]. Необхідно проаналізувати більш пізні показники площі житлового будівництва на одну людину (для прикладу візьмемо за період до повномасштабного вторгнення РФ в Україну 24 лютого 2022 року):

– станом на кінець 2018 року було прийнято в експлуатацію 8 689 356 кв. м житлових приміщень [4]; станом на 1 січня 2019 року населення України складало 42 153 200 чоловік [77]. Отже, через дію ділення загальної площі прийнятого в експлуатацію житла на кількість населення отримуємо показник річного обсягу будівництва житла на одну людину:

$$8\,689\,356 \text{ кв. м} / 42\,153\,200 \text{ чол.} = 0,21 \text{ кв. м} / \text{люд.}$$

– станом на кінець 2019 року було прийнято в експлуатацію 11 029 327 кв. м житлових приміщень [4]; станом на 1 січня 2020 року населення України складало 41 902 400 чоловік [77]. Отже:

$$11\,029\,327 \text{ кв. м} / 41\,902\,400 \text{ чол.} = 0,26 \text{ кв. м} / \text{люд.}$$

– станом на кінець 2020 року було прийнято в експлуатацію 8 451 221 кв. м житлових приміщень [4]; станом на 1 січня 2021 року населення України складало 41 588 400 чоловік [77]. Отже:

$$8\,451\,221 \text{ кв. м} / 41\,588\,400 \text{ чол.} = 0,20 \text{ кв. м} / \text{люд.}$$

– станом на кінець вересня 2021 року було прийнято в експлуатацію 8 752 939 кв. м житлових приміщень [5]; станом на 1 жовтня 2021 року населення України складало 41 319 800 чоловік [77]. Отже:

$$8\,752\,939 \text{ кв. м} / 41\,319\,800 \text{ чол.} = 0,21 \text{ кв. м} / \text{люд.}$$

Звідси, маємо показники за 2018 – вересень 2021 року 0,21 кв. м, 0,26 кв. м, 0,20 кв. м та 0,21 кв. м відповідно на одну людину збудованого житла, що майже не змінилося у порівнянні з показниками, наведеними А. В. Сердюком за 2003–2007 роки та все ще є далеким від міжнародного стандарту.

Строковість реалізації житлово-будівельних проєктів. На актуальності даного аспекту житлового будівництва акцентував увагу К. В. Пивоваров [35]. Зокрема, на сьогоднішній день фактично відсутній механізм строкового регулювання проведення житлово-будівельної господарської діяльності, хоча надання конкретного, обмеженого строку для реалізації того чи іншого житлового проєкту є конче необхідним, наприклад, шляхом закріплення державного механізму здійснення контролю за строками житлового будівництва. У той же час, для всебічного вирішення проблеми актуальним є також встановлення такого механізму часового лімітування для органів державної влади та органів місцевого самоврядування в контексті підготовки дозвільної, правовстановлюючої документацій, погоджень тощо [78, с. 6; 79, с. 9].

Засада технологічності житлового будівництва. Так, на сучасному етапі об'єкти житлового будівництва, окрім вимоги якості, мають відповідати сучасним технологічним вимогам, тобто при їх зведенні повинні використовуватися сучасні,

енергоефективні матеріали, застосовуватися новітні технології побудови, фінальний об'єкт має відповідати всім вимогам енергоефективного будинку [67, с. 8].

Засада прозорості ринку житлового будівництва. Безсумнівно, належний та стрімкий розвиток ринку житлового будівництва можливий виключно за умови прозорості ринку житла, що загалом включає в себе серед гарантування та створення умов для прозорості відносин між усіма учасниками ринку житлового будівництва на всіх без виключення його етапах [67, с. 17; 68, с. 205].

Конкурентність ринку житла, а також покращення інвестиційної привабливості галузі житлового будівництва. Комплексна організаційна засада ринку житлового будівництва. З одного боку, гарантування та створення конкурентного середовища на ринку житлового будівництва гарантуватиме появу на ньому ефективних забудовників, що змушені будуть підтримувати на високому рівні якість та низка інших характеристик своєї продукції з метою збереження та залучення нових клієнтів, створить дійсний та ефективний ринковий механізм у сфері житлового будівництва. З іншого боку, сприяння з боку держави у створенні дійсної ринкової кон'юнктури у сфері житлового будівництва сприятиме покращенню інвестиційної привабливості галузі житлового будівництва, заохочуватиме вкладників до активних дій на ринку, що з необхідністю матиме наслідком встановлення належного балансу між попитом та пропозицією у даній сфері, а також безперебійне функціонування ринку без необхідності зовнішнього втручання [68, с. 205].

Компетентність та професіоналізм забудовника. Дана засада є тісно пов'язаною як із засадою задовільних умов об'єктів житлового будівництва, так і з засадою конкурентності ринку житла, оскільки, по-перше, лише компетентний та професійний забудовник має змогу збудувати якісний житловий об'єкт, по-друге, лише такий забудовник зможе залишатися активним учасником ринку житлового будівництва [67, с. 12].

Наукоємність ринку житлового будівництва. Дану засаду треба розглядати у її комплексному прояві. По-перше, А. В. Сердюк вказав, що ринок житлового

будівництва у своїй статичі та динаміці може бути покращений, серед іншого, за рахунок застосування наданих наукових розробок та пропозицій [67, с. 3]. По-друге, І. Г. Буркун акцентує увагу на тому, що необхідним є постійний моніторинг ринку житлового будівництва з метою визначення, вивчення, аналізу його тенденцій. З метою здійснення ефективного моніторингу науковцем, з одного боку, було висунуто інженерно-технологічний підхід задля вивчення ринку житла саме з позицій його професійних діячів, а, з іншого боку, належну увагу приділено «людському чиннику» як одному із вирішальних при дослідженні ринку житлового будівництва [80, с. 8].

Забезпечення достатнього рівня платоспроможності населення. Як не дивно, проте забезпечення певної фінансової стійкості та незалежності населення як учасників ринку житлового будівництва стимулює їх до активної участі в ньому, що, як наслідок, сприяє належному функціонуванню та подальшому розвитку житлового ринку. У той же час, існує необхідність констатувати, що в даному аспекті українське населення у переважній своїй частині не відповідало раніше та досі не відповідає необхідному критерію.

Не можемо не погодитися з І. Г. Буркуном, А. В. Сердюком, а також іншими дослідниками, які у власних роботах висвітлили проблематику достатнього рівня платоспроможності населення України саме в контексті їх участі в ринку житлового будівництва. Аналізуючи наведені вищезгаданими дослідниками графіки, можемо констатувати наступне: (1) згідно з даними графіку 1 (див. додаток Д), у 2008 році в середньому по регіонах певне значення, яке відповідає середній вартості 1 кв. м житлової нерухомості в певному місті (у виразі доларів США), є половиною певного значення, яке відповідає середньомісячній заробітній платі (у виразі гривні) у тому ж регіоні [80, с. 7]; (2) у ході оціночних розрахунків, а також аналізу графіків 2 (див. додаток Е) та 3 (див. додаток Ж) очевидним стає той факт, що більшість населення із врахуванням середньомісячної зарплати будуть змушені витратити достатньо багато часу, аби отримати змогу придбати власне житло [67, с. 9; 81; 82]; (3) спираючись на дані графіку 4 (див. додаток И), існує потреба констатувати, що рівень зростання цін в Україні на житло є

надзвичайно високим, що вкотре підтверджує тезу про недоступність житла та, відповідно, неплатоспроможність населення по відношенню до об'єктів житлового будівництва [67, с. 7]; (4) як наслідок, можемо повністю погодитися із попередніми авторами, що спостерігається чітка кореляція між рівнем заробітних плат та рівнем цін на житло; (5) виходячи із даних, наведених у графіку 4 (дивись **додаток Ж**), слід зробити очевидний висновок про те, що тенденція зростання міської агломерації після 1991 р. в Україні спричинила збільшення кількості міського населення, що, у свою чергу, стало причиною для зростання цін на житло. У кінцевому рахунку, даний факт не може не привернути увагу криміналітету. Більше того, наголосимо, що, виходячи з цього ж графіку, подібна ситуація мала та досі має місце також і в Естонії, з чого робимо висновок, що проблема порівняно стрімкого зростання цін на житлову нерухомість, вочевидь, є спільною для всіх пострадянських країн проблемою.

Високий рівень поінформованості замовників та населення про ринок житлового будівництва. Варто констатувати, що, зокрема, конкурентність ринку житлового будівництва є можливою лише за наявності відкритого доступу до інформації про повну кон'юнктуру даного ринку: тенденції, учасники, правове регулювання тощо. Відкритість житлового ринку створює умови для більш впевненого входження населення як учасників ринку житлового будівництва в нього та активної участі в ньому, ліквідує страх перед невідомим як перепону до такої діяльності. У той же час, серед іншої інформації, надзвичайно важливим є отримання та збереження з метою подальшого використання відомостей про кожного із суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері будівництва житла. Так, А. В. Сердюк зазначив, що наявність негативної інформації про того чи іншого забудовника, пов'язаної, наприклад, з його минулими зловживаннями, порушеннями у сфері житлового будівництва в минулому, дає можливість недопущення його до виконання подальших замовлень або навіть виключення його як гравця із ринку житлового будівництва [67, с. 12-15]. І. О. Шапошнікова з цього приводу запропонувала створення Державного реєстру новобудов та об'єктів будівництва, який має обслуговуватися

новоствореним Центром державного інжинірингового моніторингу вартості житла. Метою такого реєстру, на думку науковця, є надання споживачам комплексної інформації не лише про певного забудовника, але також і про якість його новобудов та об'єктів будівництва та вартість таких об'єктів [68, с. 206].

Що стосується правових засад регулювання ринку житлового будівництва в Україні, то їх умовно пропонуємо поділити на дві групи: (1) закони, підзаконні акти та норми іншого характеру, що висувають технічні, юридичні тощо вимоги до самих об'єктів житлового будівництва; (2) закони, підзаконні акти та норми іншого характеру, що регулюють порядок проведення господарської діяльності з будівництва житлових об'єктів.

Так, до першої групи норм необхідно включити такі, що встановлюють правила з проведення будівництва, технічні вимоги до об'єктів будівництва, правила охорони праці тощо: КЗпП [83], Закон України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності» [84], Постанова КМУ від 16 грудня 2015 року № 1057 [85], Наказ міністерства розвитку громад та територій України від 2 липня 2020 року № 153 [86] тощо.

До другої групи норм, що представляють собою особливий інтерес у рамках даного дослідження, відносяться такі норми, що регулюють питання містобудівної діяльності, порядку проведення господарської діяльності з житлового будівництва, вимоги до фізичних та юридичних осіб, що займаються таким видом діяльності, правовий статус об'єктів будівництва в цілому та низку інших питань. До таких нормативно-правових актів треба віднести: ЦК України [87], ГК України [49], Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності» [47], «Про основи містобудування» [50], «Про архітектурну діяльність» [51], «Про ліцензування видів господарської діяльності» [52], «Про інвестиційну діяльність» [88], Постанова КМУ від 13 квітня 2011 року № 461 [53] тощо.

Однак, даючи оцінку нинішній правовій базі стосовно регулювання наявного ринку житлового будівництва, мусимо визнати його неповну відповідність правовим вимогам сьогодення. Будь-яка діяльність на ринку житлової нерухомості тісно пов'язана з питанням права власності щодо житлових об'єктів, а також із

діяльністю стосовно їх створення. І коли об'єкти вторинного житлового ринку (тобто, об'єкти вже створені та існують, у них вже був власник) можуть бути передані у різний спосіб у право власності інших осіб, то об'єкти первинного житлового ринку лише створюються. Суб'єктами їх створення є спеціалізовані юридичні особи –забудовники, тоді як фінансування здійснюється, за загальним правилом, або шляхом отримання забудовником кредиту в банку, або шляхом залучення коштів майбутніх власників об'єктів житлового будівництва, що є нічим іншим як інвестиційною діяльністю.

Спеціальним законом у такому випадку Закон України «Про інвестиційну діяльність». У той же час, існує потреба відзначити, що на сьогоднішній день, розглядаючи саме «інвестиційний» спосіб зведення новобудов, даний закон недостатнім чином регулює суспільні відносини. Зокрема, ним жодним чином не надано правового статусу так званим «довгобудам» та іншим проблемним аспектам житлового будівництва, а також не запропоновано належного механізму з урегулювання таких спірних обставин.

Імовірно, саме з цією метою Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України спільно з ДП «НДПП містобудування» розробило законопроект «Про захист прав фізичних осіб-вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків» [89]. На думку заступника Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Лева Парцхаладзе, «Сьогодні в Україні відсутні будь-які законодавчі механізми добудови проблемних житлових об'єктів, які зводилися із залученням коштів фізичних осіб-вкладників. Як і відсутня будь-яка загальна інформація щодо цих проблемних об'єктів і людей, які вкладали кошти у їх будівництво. За орієнтовною статистикою, вкладники 120 довгобудів в Україні залишилися без коштів і без нового житла. І цю проблему вкрай потрібно вирішувати. Тому ми розробили законопроект, який має на меті врегулювати це питання і забезпечити дієвий механізм завершення будівництва тих житлових об'єктів, у яких люди вклали кошти і які не були прийняті в експлуатацію у визначені строки» [89].

Таким чином, констатуємо, що проєкт закону вводить дієвий механізм, який здатний забезпечити завершення будівництва проблемних об'єктів в Україні шляхом впровадження на законодавчому рівні: (1) можливості звернення вкладників до органів місцевого самоврядування у разі порушення терміну прийняття в експлуатацію об'єкта більше ніж на 1 рік; (2) можливості здійснення органами місцевого самоврядування повноважень щодо формування переліків проблемних об'єктів і вживання заходів щодо їх добудови, а також організації зборів вкладників з метою прийняття відповідного рішення; (3) можливості проведення конкурсу з вибору нового замовника, який завершуватиме добудову проблемного об'єкта, та вилучення цього об'єкта разом з земельною ділянкою для завершення добудови; (4) економічних стимулів для завершення будівництва новими замовниками та можливих джерел фінансування добудови та ін. [90]

У той же час, не дивлячись на те, що даний проєкт закону датується 2019 роком, на сьогоднішній день однойменного закону досі не прийнято, а шлях розгляду вказаного законопроєкту також неможливо прослідкувати завдяки системі «Рада.gov.ua». Це є значним упущенням вітчизняного законодавця, оскільки досі залишається неурегульованою на належному рівні житлово-будівельна діяльність із залученням коштів фізичних осіб, а самі вкладники у будівництво досі часто лишаються потерпілими від недобросовісних забудовників або просто шахраїв [91].

Натомість, 18 серпня 2022 року було прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», яким введено низку змін та уточнень у регулювання сфери здійснення цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва (нас цікавлять саме подільні об'єкти незавершеного будівництва, тобто – багатоквартирні будинки) та майбутніх об'єктів будівництва, а також питання гарантування речових прав на дані об'єкти нерухомості. Пропонуємо для виокремлення найсуттєвіші у контексті нашого дослідження аспекти регулювання, введені в новому законі:

- відповідно до ч. 1 ст. 6 закону, для залучення коштів приватних осіб з метою будівництва багатоквартирних будинків законом передбачається для застосування лише два види договорів: (1) договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості; (2) договір про участь у фонді фінансування будівництва. Крім того можливою є емісія цільових корпоративних облігацій з їх подальшим погашенням шляхом передачі інвестору об'єкту житлової нерухомості;

- згідно з ч. 1-2, 9-12 ст. 5 закону, фактично легалізується можливість переоформлення неподільного об'єкту незавершеного будівництва (тобто, індивідуального будинку) на подільний об'єкт незавершеного будівництва (тобто, на багатоквартирний будинок), за умови, серед іншого, технічної можливості використання такого будинку у якості багатоквартирного;

- відповідно до положення ст. 8 закону, замовник будівництва / девелопер будівництва (тобто, юридична особа, яка забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта (п. 5 ч. 1 ст. 1 закону) / управитель фонду фінансування будівництва мають на своїх інформаційних ресурсах розміщувати та постійно оновлювати наступну інформацію: (1) персональна інформація про власну юридичну особу / фізичну особу - підприємця; (2) інформацію про окремий наявний об'єкт житлового будівництва, із актуальною інформацією про продаж окремих об'єктів нерухомості в рамках об'єктів будівництва; (3) іншу інформацію, передбачену положеннями ст. 8 закону. У випадку ненадання такої інформації на відповідальних осіб накладаються адміністративні стягнення, передбачені положеннями ст. 8 закону, однак, на нашу думку, таких стягнень для усунення потенційних зловживань із боку числа забудовників, недостатньо;

- відповідно до ст. 9 закону, вводиться поняття гарантійної частки, тобто, певної кількості об'єктів нерухомості у майбутньому об'єкті житлового будівництва, які не обтяжені речовими правами інших осіб на нього, а також не мають інших обтяжень. Стосовно цих гарантійних часток заборонено відчуження та накладення на них обтяжень;

- відповідно до ст. 11-12 закону, вводиться механізм зміни замовника будівництва подільного об'єкту житлового будівництва (багатоквартирного будинку) [92].

Але, в рамках анонімного інтерв'ювання представників компаній-забудовників нами було з'ясовано, що на практиці, починаючи з 15 серпня 2022 року (дати прийняття вищезгаданого закону), закон не мав суттєвого впливу на покращення чи погіршення ситуації із вирішенням проблеми довгобудів та недобудов. За словами фахівців, закон лишився законом лише «на папері», тоді як у значній кількості випадків приватні інвестори лишаються не застрахованими від зловживань з боку недобросовісних забудовників (зокрема мова йде й про випадки шахрайства).

Окремо хочемо наголосити, що в межах анонімного інтерв'ювання представників компаній-забудовників додатково встановлено також той факт, що, всупереч законодавчому припису на використання лише двох видів договорів (договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості та договору про участь у фонді фінансування будівництва, крім яких також – емісія цільових корпоративних облігацій з їх подальшим погашенням шляхом передачі інвестору об'єкту житлової нерухомості), забудовники у значній кількості випадків продовжують застосовувати практику підписання широкого спектра інших форм договорів. У якості мети таких процесуальних зловживань фахівцями вказано бажання забудовників ухилитись від сплати податків та максимізувати власний прибуток.

Наголошуємо, що тут і в подальшому відносні показники (відсотки) емпіричного дослідження подаються з округленням до цілих значень.

Зокрема, так само, за результатами анонімних опитування й напівформалізованих інтерв'ю у форматі face-to-face практичні працівники на вітчизняному ринку житлового будівництва не дійшли консенсусу стосовно рівня поширеності злочинності у даній сфері; водночас, жоден респондент не дав відповіді «Такі випадки не зустрічаються». На наше переконання, такий результат вказує нам на дві важливі обставини: (1) на ринку житлового будівництва

достатньо поширені зловживання забудовників при зведенні ними багатоквартирних житлових будинків; (2) можливість висунути гіпотезу, що респонденти, будучи практичними працівниками на вітчизняному ринку житлового будівництва (що дуже показово!), часто самі не готові визначити, які з випадків зловживань є порушеннями, а які вже настільки увійшли у практику житлового будівництва, що стали скоріше нормою, ніж зловживанням.

Переконані, що так само ці результати стосуються і дієвості нового Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

У той самий час, 6 січня 2025 року у ВРУ було зареєстровано проєкт закону № 12377 «Про основні засади житлової політики». Метою законопроєкту визначено осучаснення засад проведення житлової політики у відповідності до реалій сьогодення, а також із врахуванням стандартів ЄС. У проєкті закону правильно наголошується на застарілості підходів державної політики у сфері житлового будівництва, за якої акцент робиться на забезпеченні житлом за рахунок держави, а також певною мірою – за рахунок житлових фондів місцевих рад. Тому, серед цілої низки ключових нововведень, серед актуальних для нашого дослідження новацій можемо виокремити такі: (1) закріплення організаційних засад житлової політики (а отже, зокрема, і у сфері житлового будівництва), а саме: доступності, безбар'єрності житла; прозорості, громадської участі; свободи вибору; справедливості та рівного доступу до житла; стратегічного планування; соціальної інтеграції та інших; серед іншого, запровадження мінімальних і загальних вимог до споживчої якості житла; (2) присвячення ключової уваги практичному втіленню засади стратегічного планування через, по-перше, встановлення чіткого переліку документів зі стратегічного планування, механізмів їх розробки, прийняття, а також стратегії контролю їх виконання, по-друге, розробку та прийняття Державної стратегії житлової політики; (3) акцентування основної уваги на необхідності розвитку державно-приватного партнерства у сфері житлового будівництва; (4) декларування нової державної політики у сфері житлового будівництва як такої, що має стимулювати, заохочувати, а також

регулювати приватну діяльність у житловій сфері (зокрема й у сфері житлового будівництва); (5) запровадження та стимулювання створення інституцій, метою яких буде будівництво та управління доступним житлом; (6) серед іншого, закріплюється правовий статус житлово-будівельних кооперативів, метою яких стане будівництво житла, та які мають стати рівноправними суб'єктами зі здійснення житлово-будівельної діяльності разом із приватними компаніями-забудовниками; (7) формування Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи, мета якої, однак, є відмінною від запропонованого нами нижче створення відкритого державного реєстру компаній-забудовників. У той самий час, із позиції представників КМУ (як авторів цього законопроекту) видається очевидним розуміння кодифікацій (зокрема, і потенційно нового Житлового кодексу України) як характерного для радянських країн та неактуального; вважаємо таку позицію дуже спірною, зважаючи на практичну зручність у використанні саме кодифікованих актів [93]. В цілому, вважаємо такий проєкт закону прогресивним та таким, що відповідає вимогам часу, адже діюче станом на сьогодні законодавство у сфері житлового будівництва вирізняється своєю несистемністю (одночасно діють застарілі норми радянського зразка та новоприйняті норми) та, як наслідок, суперечливістю.

Крім того, станом на сьогодні на вітчизняному ринку житлового будівництва практичними працівниками у якості найактуальніших зловживань серед компаній-забудовників названі такі: попереднє оформлення при отриманні дозволу на будівництво проєкту як приватного будинку з подальшим переоформленням на проєкт багатоквартирного житлового будинку; будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці не за її цільовим призначенням (наприклад, паркові зони), із подальшою легалізацією такого об'єкту будівництва; не підведення до завершеного багатоквартирного житлового будинку всіх належних для життя комунікацій, внаслідок чого поставлення в скрутне побутове становище мешканців таких будинків. Цікавим є той факт, що залучення коштів приватних інвесторів на будівництво багатоквартирного житлового будинку із подальшим умисним не завершенням даного об'єкту, що є класичною моделлю

шахрайства на вітчизняному ринку житлового будівництва, не визнано як одне з найпоширеніших зловживань забудовників. Це, у свою чергу, може вказувати на те, що компанії-збудовники, вдаючись до зловживань із метою максимізації власних прибутків, здебільшого все ж розглядають свою діяльність у контексті перспективи, аніж одноразового отримання надприбутку. Також цікавим видався той факт, що респондентами не надано належної уваги порушенням вимог пайової участі забудовників у розвитку муніципальної соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури. Припускаємо, що це пов'язано з висунутою вище гіпотезою про те, що практичні працівники не завжди здатні відрізнити зловживання від нової «норми».

Водночас, щодо рівня критичності злочинності на ринку житлового будівництва практичними працівниками так само не досягнуто консенсусу. Слід враховувати, що категорія «критичності» є оціночною, а отже – у кожної людини власна межа «критичності». Однак, точно можемо констатувати, що наявний рівень зловживань забудовників у будівництві багатоквартирних житлових будинків є як мінімум суттєвим, що вкотре підтверджує актуальність теми нашого дослідження.

1.2 Кримінологічний аналіз кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва

Як було нами вказано у попередньому підрозділі даного дисертаційного дослідження, сфера житлового будівництва була і на сьогоднішній день лишається достатньо криміногенною, через що становить виключний інтерес для її наукового дослідження з метою вироблення дієвого теоретичного та у подальшому практичного механізму запобігання, а також протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва. Більше того, для розглядуваної сфери, за словами О. В. Дикого, характерним є високий рівень латентності злочинності [94, с. 9]. Хоч даним дослідником і розглядається перш за все сфера ринку житлової нерухомості (а не житлового будівництва), однак зроблено надзвичайно важливі зауваження: називаючи злочинність у даній сфері

«кримінальним бізнесом», фактично О. В. Дикий акцентує на характері організованості злочинності на ринку житлової нерухомості. При цьому наголошується, що, по-перше, характер злочинних груп є достатньо стійким, що може означати також і проникнення злочинного впливу до правоохоронної системи; по-друге, це провокує стійку та безперервну віктимізацію суспільства, не здатного протистояти відвертому шахрайству з боку зловмисників [95, с. 590; 96, с. 27]. На наше переконання, дуже схожою є ситуація, наявна на ринку житлового будівництва.

Це підтверджують і дані анонімного опитування. Більшість опитаних працівників НПУ визначили, що співвідношення облікованих кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, до необлікованих правопорушень, складає 1:10 відповідно (16 % опитаних); при цьому надзвичайно показовим є той факт, що 15 % опитаних вказали, що навіть орієнтовно не можуть кількісно визначити таке співвідношення, що яскраво вказує на загальну складність визначення латентності злочинності у сфері житлового будівництва, що, вочевидь, пов'язано зі складністю самих правопорушень та їх розслідування.

На думку фахівців із НПУ, чому розглядувані кримінальні правопорушення слабо обліковуються або не обліковуються взагалі, думки респондентів поділились: більшість респондентів у якості ключової причини вказали пасивність потерпілих громадян-інвесторів житлового будівництва у питаннях захисту своїх законних прав. Вочевидь, правові інертність та нігілізм нашого суспільства багато в чому шкодять спроможності громадян захистити свої права у передбаченому законом порядку. Крім того, респонденти наголосили на складності відмежування кримінальних правопорушень від порушень цивільно-правового характеру у сфері житлового будівництва.

У даному підрозділі, що присвячується кримінологічному аналізу низки кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва, ставимо собі за мету дослідження двох ключових питань, а саме: (1) вивчення попередніх наукових розробок (як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників) щодо питання класифікації вчинюваних у даній сфері кримінальних правопорушень з

метою їх подальшого виокремлення для наступного кримінологічного аналізу; (2) на основі вирішення попереднього завдання здійснення кримінологічного аналізу кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, як в сукупності, так і за окремими класифікаційними категоріями.

Перш за все, варто вказати, що за допомогою наукової класифікації вирішується питання розподілу низки явищ, предметів тощо за критерієм спільності певних ознак, властивостей на групи, класи і т.д. [97]. Класифікація є водночас як результатом, так і процесом розподілу за низкою наведених ознак [98, с. 41]. Водночас, для класифікації властивою є наявність риси описовості – за допомогою такої реалізується дослідження взаємного розташування наділених властивими їм особливостями груп, класів [99, с. 66-67]. На кінець, саме завдяки якісному здійсненню класифікації стає можливим ретельний аналіз низки кримінальних правопорушень як окремо, так і в їх груповій належності, виявлення спільних для них ознак та вироблення на їх основі дієвих методів попередження та протидії вказаним групам кримінальних правопорушень [100, с. 15-16; 101, с. 44].

У науці стверджується, що кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері будівництва та житлового будівництва зокрема є самі по собі окремою класифікаційною групою економічних кримінальних правопорушень [41, с. 57].

Говорячи про класифікацію кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, А. П. Запотоцький, а разом із ним і А. В. Вавриш стверджують про наявність одразу кількох критеріїв для розмежування вчинюваних у вказаній сфері кримінальних правопорушень. Пропонуємо їх розглянути:

1. За критерієм родової приналежності кримінальні правопорушення у вказаній сфері поділяються на наступні: (1) кримінальні правопорушення майнового характеру; (2) кримінальні правопорушення у сфері службової та професійної щодо надання публічних послуг діяльності; (3) кримінальні правопорушення проти авторитету органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також громадянських об'єднань; (4) кримінальні правопорушення, вчинювані проти журналістів; (5) кримінальні правопорушення у

сфері виробничої безпеки; (6) кримінальні правопорушення щодо провадження господарської діяльності та низка інших.

2. За критерієм застосовуваних способів та технологій щодо вчинення кримінальних правопорушень розрізняються наступні: (1) вчинювані службовими особами розкрадання; (2) кримінальні правопорушення, пов'язані з фінансуванням будівництва; (3) кримінальні правопорушення щодо порушення безпекових правил під час виконання робіт із будівництва; (4) пов'язані з одержанням неправомірної вигоди зловживання службових осіб, вчинювані на момент підготовки, підписання або одержання дозвільних документів.

3. За критерієм будівничого етапу, на якому вчиняється те чи інше кримінальне правопорушення, розрізняються наступні: (1) кримінальні правопорушення, вчинювані на добудівничому етапі (наприклад, науковці наводять у якості прикладу ст. 197-1 КК України – самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво); (2) кримінальні правопорушення, вчинювані на момент проведення будівництва; (3) кримінальні правопорушення, вчинювані після завершення будівництва житлових об'єктів, зокрема – й на етапі здачі їх в експлуатацію [41, с. 69; 88].

Дещо інший підхід до наведення класифікацій наводить І. В. Варенич, за яким усю сукупність таких вчинюваних кримінальних правопорушень пропонується ділити за двома критеріями:

1. Відповідно до наявності, а також спрямування умислу, кримінальні правопорушення діляться на: (1) умисні; (2) необережні.

2. Відповідно до змісту дій, вчинюваних зловмисником, кримінальні правопорушення діляться на: (1) порушення правил, пов'язаних із будівництвом та експлуатацією будівель, споруд, наслідком чого мало місце заподіяння особистої або майнової шкоди; (2) здійснення впливу на об'єкти будівництва, метою чого є їх руйнування; (3) діяння, метою яких є збагачення зловмисника [102].

Однак, при всій такій сукупності критеріїв та підходів, важко не погодитися з А. В. Вавришом щодо того, що більшість вчинюваних у вказаній сфері кримінальних правопорушень стосуються саме групи кримінальних

правопорушень проти власності [2, с. 33], а також із А. П. Запотоцьким, який наголошує саме на поширеності тих кримінальних правопорушень проти власності, що поєднуються з протиправними діями у сфері службової та пов'язаної з наданням публічних послуг професійної діяльності [102, с. 37].

У той же час, твердження А. В. Вавриша про те, що найбільш поширеними у сфері житлового будівництва кримінальними правопорушеннями є крадіжка, шахрайство, привласнення, розтрата майна, отримання його через зловживання службовим становищем, а також, дещо рідше, – самовільне будівництво – викликає певні сумніви [2, с. 33]. Справа в тому, що крадіжки доволі важко віднести до всієї сукупності вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень, оскільки об'єктом протиправного посягання у такому випадку стає майно, що знаходиться у житловому приміщенні, а не саме житло; не вимагає підтвердження той факт, що викрасти житлову нерухомість у класичному розумінні терміну «крадіжка» не є реальним.

Інший погляд на проблему представлений у науковому дослідженні С. В. Головкина. Так, дослідником було зазначено, що існують кілька ключових точок зору щодо житла як предмету протиправного посягання, залежно від яких виокремлюються й переважаючі види вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень:

1. Нерухоме майно виступає таким самим предметом протиправного посягання, як і рухоме майно. Звідси робимо висновок, що стосовно нерухомого майна можуть вчинятися точно такі самі кримінальні правопорушення, як і щодо рухомого майна. На наше переконання, позиція не є такою, що співпадає з об'єктивною реальністю, і аргументом на це є вищенаведена теза про те, що житло не можна, наприклад, викрасти у класичному розумінні терміну «крадіжка».

2. Нерухомість є аналогічним до рухомого майна предметом протиправного посягання виключно за умови вчинення таких посягань у спосіб привласнення, розтрата, насилля, обману. Вказана позиція, на нашу думку, все ж лишається достатньо непереконливою.

3. Нерухомість може бути виключно об'єктом шахрайського посягання на чуже майно взамін розкраданню тощо. С. В. Головкін приймає як належну саме таку позицію [45, с. 18], з чим ми також не можемо погодитися з тих причин, що вказаний погляд на житло як об'єкт протиправного посягання не є вичерпним. Не потребує зайвої аргументації той факт, що в такий спосіб всіляко ігнорується ціла низка потенційно можливих кримінальних правопорушень, таких як інші майнові (наприклад, ст. 197-1 КК України – самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво), корупційні (наприклад, ст. 364-1 КК України – зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми), група інших так званих службових кримінальних правопорушень (наприклад, ст. 367 КК України – службова недбалість) тощо.

Окремі дослідники вважають, що ключових критеріїв для класифікації кримінальних правопорушень у даній сфері все ж має бути два, де один – за родовою ознакою, тобто, відповідно до групи, до якої належить те чи інше кримінальне правопорушення, а другий – за видовою ознакою, що є ключовим критерієм для криміналістики, однак який у кримінологічному дослідженні ми мусимо оминати увагою [41, с. 56; 103, с. 365]. У той же час, дослідник зауважує, що окрім двох ключових критеріїв для поділу можуть мати місце й низка інших, однак, зауважимо, що всі перелічені вченим критерії стосуються саме криміналістики як галузі знань [104, с. 240].

В межах криміналістичних досліджень вважається, що мають місце два види класифікації кримінальних правопорушень, а саме – родова, тобто така, що здійснена у відповідності до груп кримінальних правопорушень, що об'єднуються певною главою КК України, а також видова, що застосована у якості ключової ознаки з метою розробки окремих методик криміналістики [102, с. 33-34].

Так, зазначається, що для кримінальних правопорушень у сфері будівництва наділені рисами масштабності та багатогранності, унаслідок чого їх належить класифікувати на кілька груп кримінальних правопорушень, у числі яких наступні:

1. За критерієм родового об'єкту: (1) кримінальні правопорушення проти власності. До переліку таких кримінальних правопорушень включені ст.ст. 185, 190, 191, 192, 197-1 КК України [41, с. 62-63], з чим ми, з вище наведених причин, погодитися не можемо; (2) кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері службової та пов'язаної з наданням публічних послуг професійної діяльності. У їх числі науковець зазначає ст.ст. 364, 364-1, 366, 367, 368, 369-2 КК України [41, с. 63], що, в цілому, на наше переконання, відповідає дійсності; (3) вчинювані проти органів державної влади, органів місцевого самоврядування або громадянських об'єднань кримінальні правопорушення, до числа яких, за науковцем, належать ст.ст. 356, 358 КК України [41, с. 64]; (4) кримінальні правопорушення, вчинені у сфері безпеки виробництва, до яких включено ст.ст. 272, 275 КК України [41, с. 64-65]; (5) кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері господарської діяльності, наприклад, ст. 212 КК України [41, с. 65].

2. За суб'єктом вчинення: (1) кримінальні правопорушення, вчинені загальним суб'єктом; (2) кримінальні правопорушення, вчинені спеціальним суб'єктом (наприклад, посадовцем, службовою особою тощо); (3) також виокремлюється група кримінальних правопорушень, вчинених іншим спеціальним суб'єктом (наприклад, особою, якій довірено будівельні матеріали) [41, с. 71]. Вважаємо такий підхід дискусійним і лишаємо за собою право його подальшого аналізу та оцінки.

3. За часом вчинення: (1) кримінальні правопорушення на добудівельному етапі, наприклад, надання та отримання неправомірної вигоди за отримання дозвільних документів на будівництво; (2) кримінальні правопорушення на етапі будівництва, зокрема, незаконне заволодіння коштами, виділеними на проведення будівництва; (3) кримінальні правопорушення на післябудівельному етапі, наприклад, неправомірне отримання дозвільних документів на введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Що характерно, дослідник цілеспрямовано включає до цієї категорії кримінальних правопорушень виключно групу службових правопорушень.

Достатньо відмінним є підхід до здійснення такої класифікації кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, у зарубіжних науковців. У ході аналізу дослідницьких робіт зарубіжних науковців нами виокремлено кілька характерних рис їхніх досліджень:

1. Фактично, надана більшістю зарубіжних вчених класифікація вищезазначених кримінальних правопорушень здійснюється за єдиним критерієм класифікації – видом кримінального правопорушення (у більшості випадків – згідно з нормами вітчизняних законів про кримінальну відповідальність).

2. Більшість зарубіжних вчених акцентують увагу саме на групі корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, при цьому включаючи до числа таких навіть ті склади кримінальних правопорушень, які, наприклад, відповідно до КК України не є такими (зокрема, шахрайство).

Однак, не дивлячись на наявність відмінностей у підходах до вивчення природи злочинності у сфері житлового будівництва між вітчизняними та зарубіжними науковцями, констатуємо важливість зарубіжного досвіду та наукових розробок, яким вважаємо за потрібне приділити належну увагу в ході даного дослідження.

Зокрема, А. Чан та Е. Овусу вказують на те, що корупція є надзвичайно поширеною також і для сфери житлового будівництва в інших країнах, навіть незалежно від рівня розвитку такої країни. Власне, у своєму дослідженні вони роблять акцент саме на корупційних кримінальних правопорушеннях, що вчиняються у зазначеній сфері [105, с. 1].

Відповідно до наданих А. Чан та Е. Овусу даних, найбільш поширеними видами корупційних правопорушень є хабарництво, шахрайство (яке закордонні дослідники відносять саме до корупційних правопорушень) та протиправну змову; до менш поширених – розкрадання, кумівство, вимагання, конфлікт інтересів, фальсифікація торгів, відкати, професійна недбалість, підставні компанії, фаворитизм (який, на наше переконання, варто вважати тим самим, що й кумівство), безчесність, виплати за сприяння, фіксація ціни, гуаньсі (також є аналогом кумівства), патронаж, клієнталізм, переслідування, вплив на торгівлю та

відмивання грошей; до найменш поширених – лобіювання, залякування та погрози, примус, картелі, шантаж, виманювання та обман [105, с. 4].

М. Сохаїл та С. Кавілл, у свою чергу, зазначають, що ключовими видами корупційних правопорушень у сфері житлового будівництва є (1) підкуп, (2) шахрайство, (3) розкрадання та (4) відкати [106, с. 3].

М. де Джонг, В. Генрі, Н. Стенсбері вказують на те, що найбільш поширеними формами корупційних діянь у сфері житлового будівництва лишаються відкати та підкуп, підставні компанії, фальсифікація торгів, змовництво, шахрайство та конфлікт інтересів [107, с. 107].

Турецькі дослідники М. Гундуз та О. Ондер стверджують, що в Туреччині, відповідно до проведеного ними анкетування, більше половини компаній забудовників зіштовхуються з проблемами проявів корупційних зловживань під час виконання власних функцій на ринку. Цікавим у рамках даного дослідження є те, що дослідники виокремлюють групу так званих внутрішньо-шахрайських протиправних діянь, які, на їх переконання, у значній мірі шкодять, зокрема, й компаніям-забудовникам під час їхнього функціонування. Так, у числі таких внутрішньо-шахрайських протиправних діянь вчені виокремлюють: (1) управлінський конфлікт інтересів; (2) викрадення матеріальних активів чи запасів; (3) інформаційна крадіжка, втрата або атака; (4) корупція та підкуп; (5) шахрайство з боку продавця, постачальника або закупника [108, с. 508, 521].

Китайський дослідник Зоу, досліджуючи дану проблематику, поділив усі корупційні правопорушення у сфері житлового будівництва на дві групи: (1) такі, що пов'язані з підрядниками та (2) такі, що пов'язані з консультантами, клієнтами або посадовими особами. Зокрема, науковцем до першої групи правопорушень було включено: (1) пропозиції з боку компанії-забудовника клієнтам або членам профільної комісії з оцінки тендеру з метою виграшу проєкту; (2) умисне заниження тендерних цін; (3) змова серед компаній-забудовників щодо встановлення тендерних цін з використанням неякісних матеріалів або неякісним виконанням робіт; (4) подання неправдивих звітів про витрати щодо проєкту будівництва; (5) підробка або зміна оригіналів рахунків-фактур у процесі

виконання робіт із будівництва; (6) неякісне виконання або невиконання договору з будівництва та низка інших. У той самий час, до другої групи правопорушень, а саме тих, що пов'язані з консультантами, клієнтами або посадовими особами, пан Зоу включає (1) адміністративне втручання; (2) незаконне присудження контракту або субпідряду з будівництва до виконання; (3) розкриття деяким компаніям-забудовникам конфіденційної проєктної інформації щодо базових цін до проведення тендерних торгів; (4) вимагання від підрядників з боку клієнтів або посадових осіб [109, с. 18].

Дослідники Боуен, Едвардс та Кателл, зокрема, й із посиланням на інших науковців, перелічують такі види корупційних правопорушень у сфері житлового будівництва: (1) патронаж, (2) непотизм, (3) підкуп, (4) переслідування, (5) відкати, (6) підставні компанії, (7) розкрадання, (8) фальсифікація торгів, (9) змови, (10) конфлікт інтересів, (11) шахрайство, (12) фіксації цін, (13) службова недбалість [110, с. 886-887].

Науковці Нордін, Тейкім, Нававі вказують у своєму дослідженні на ключові форми корупційних правопорушень у розглядуваній сфері – підкуп, вимагання, шахрайство, розкрадання, відкати, кумівство, привласнення державних активів та майна для приватного використання [111, с. 330].

Китайські дослідники Юн Ле, Мін Шан, А. Чан, Ї Ху ключовими формами корупційних діянь у сфері житлового будівництва вважають дванадцять наступних: (1) підкуп (найпоширеніша форма корупційного діяння у сфері житлового будівництва) є пропозицією, наданням, отриманням, проханням будь-чого цінного задля здійснення впливу на посадовців у ході вчинення ним певних дій чи прийняття рішень; (2) шахрайство є наданням недостовірної інформації, обманом або викраденням чогось, імовірно, також через обман; (3) змовництво – це досягнення домовленості між двома або більше сторонами у секретній змові з шахрайською метою або метою обману; (4) під фальсифікацією торгів розуміють ситуацію, коли організатор торгів створює такі штучні обмеження, щоб відповідно до запропонованих вимог перемогти у тендерних торгах міг лише один учасник торгів; (5) розкрадання – це такий тип корупційного правопорушення, коли особа,

наділена низкою повноважень та/або ресурсів, зловживає ними з метою отримання персональних вигод; (6) відкати – це низка протиправних економічних стимулів які використовуються особою задля отримання від посадової/службової особи сприятливого рішення; (7) під конфліктом інтересів розуміють таку ситуацію, у якій відповідна посадова чи службова особа, уповноважена на виконання ключових завдань, не здатна неупереджено та належно їх виконувати у зв'язку з неоднозначними професійними або особистими інтересами; (8) нечесність, недобросовісна поведінка, які мають свій прояв у різноманітних висловлюваннях, діяннях, що трапляються на торгах, переговорах, під час підписання контракту, а також на різних етапах будівництва з метою отримання неналежної особистої або персональної вигоди; (9) вимагання зазвичай має форму примусового вилучення хабарів та вимагання послуг у вразливих сторін проєкту, при цьому супроводжуване корисливою мотивацією зловмисника; (10) недбалість – це поширена форма корупції в будівництві проєкти, які характеризуються недотриманням належної уваги відповідального посадовця чи службовця; (11) під фіктивними компаніями розуміють такі юридичні особи, які були створені особами, що займають керівні посади в державних органах чи певних організаціях з метою отримання неправомірної вигоди при наданні контрактів на будівництво; (12) кумівством є корупційна поведінка, за допомогою якої особа може надати допомогу учаснику тендеру, який має певні стосунки до зловмисника, наприклад, за ознакою спільності раси, доброї дружби, спільності походження тощо [112, с. 2-3; 113, с. 11-14].

Дослідники Єнісей та Атак у власному дослідженні розглядають вказану проблематику перш за все під кутом екологічного аспекту, показуючи на прикладі Туреччини, які склади кримінальних правопорушень наразі передбачені у кримінальному кодексі даної країни щодо екологічного аспекту провадження забудови. Так, науковцями вказується, що трьома основними складами кримінальних правопорушень є (1) будівництво будинків без дозволу на будівництво або з його порушенням, (2) забезпечення водою та електроенергією

незаконно функціонуючих будівельних майданчиків та (3) терпимість до промислової діяльності в незаконно збудованих будівлях [114, с. 318].

Науковець Р. Рамірез на прикладі країн Латинської Америки зазначає, що доволі актуальним кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, суб'єктами яких є саме компанії-забудовники, є так звана незаконна урбанізація, тобто, кримінальне правопорушення, що здійснює прямий вплив на порядок міського будівництва [115, с. 2-3].

Також питання урбаністичних кримінальних правопорушень розкривається у дисертаційному дослідженні іншого науковця, І. Абеллан, які вивчає дану проблематику на прикладі Іспанії [116, с. 86-90]. Не зупиняючись на детальному розгляді кожного з окремих розглядуваних дослідницею складів «міських» кримінальних правопорушень, варто підкреслити, що особливий їх характер полягає у використанні таких понятійних категорій, як «несанкціонований характер забудови», «незабудована земля» тощо, а їх призначення полягає у максимально можливій нормалізації та урегулюванню ринку житлового будівництва, позбавлення його риси «хаотичності» та взяття в певні правові межі [117].

Наступним завданням є здійснення кримінологічної характеристики кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, як в сукупності, так і в окремоті за класифікаційною категорією. Останньою пропонується обрати саме класифікацію вчинюваних у даній сфері кримінальних правопорушень за родовим (тобто, закріпленим у КК України) критерієм.

Уся сукупність кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, наділена як власними загальними рисами, так і має низку групових і навіть індивідуальних характеристик.

Так, відповідно до класичної правової моделі складу кримінального правопорушення [118], до загальних ознак даної категорії кримінальних правопорушень включаємо наступні:

1. Суб'єкт у вказаній категорії кримінальних правопорушень наділений ознакою різноманітності, що прямо вказує на відсутність будь-якої специфічної

особливості кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва за критерієм суб'єктності. Так, окремі дослідники вважають, і ми твердо стоїмо на тому, що залежно від родової специфікації суб'єкт у даній категорії кримінальних правопорушень може бути як загальним (наприклад, у випадку вчинення шахрайства), так і спеціальним (наприклад, у випадку скоєння зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми) [41, с. 71].

2. Говорячи про об'єкт посягання при вчиненні кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, слід визнати певну складність при його визначенні. Перше, що за слід вказати – комплексний характер такого об'єкту, що спричинений, з одного боку, особливостями об'єкта посягання в тих чи інших групах чи окремих складах кримінальних правопорушень, з іншого боку – належністю такого об'єкта конкретно до сфери житлового будівництва. Тобто, безперечним є факт того, що у всіх випадках вчинюваних у цій сфері кримінальних правопорушень предметом буде безпосередньо житло, а також різного роду матеріальні об'єкти, що в майбутньому стануть складовою частиною готового продукту – житла, або є засобами для його створення. У той же час, поняття об'єкту є порівняно ширшим за поняття предмету. А, крім того, виходячи із загальноприйнятої практики визначення об'єкту посягання через категорію «суспільних відносин», доходимо до висновку, що загальним об'єктом посягання у кримінальних правопорушеннях, вчинюваних у сфері житлового будівництва, є вся сукупність суспільних відносин у сфері житлового будівництва. Що ж стосується об'єктів посягання груп кримінальних правопорушень у даній сфері, то їх об'єкт деталізується: наприклад, «майнові суспільні відносини у сфері житлового будівництва» (у випадку скоєння майнових кримінальних правопорушень), «суспільні відносини, пов'язані з реалізацією посадових, службових повноважень у сфері житлового будівництва» (у випадку скоєння службових кримінальних правопорушень).

3. Об'єктивна сторона кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, визначається через низку обов'язкових (суспільно-

небезпечне діяння (достатня ознака для кваліфікації як закінчених так званих формальних складів кримінальних правопорушень), суспільно-небезпечний наслідок та причинно-наслідковий зв'язок між діянням і наслідками) та факультативних (спосіб, засіб, місце, час, обстановка вчинення кримінального правопорушення). Перш за все, зазначимо, що вся сукупність вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень є достатньо різноманітною та представленою як матеріальними (тобто такими, для кваліфікації яких необхідним є не лише визначення суспільно-небезпечного діяння, але також і суспільно-небезпечного наслідку й визначення причинно-наслідкового зв'язку між таким діянням та наслідком – наприклад, склад шахрайства), так і формальними (для кваліфікації яких достатнім буде визначення лише факту вчинення суспільно-небезпечного діяння – наприклад, склад привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем). При цьому безпосередньо діяння у вказаній категорії кримінальних правопорушень виражене у значній більшості випадків саме у вигляді дії (так, наприклад, бездіяльність може мати місце у певних випадках вчинення службової недбалості). Самі ж дії можуть набувати будь-яких форм, можливості їх стандартизації відсутні – це й заволодіння майном чи правом на майно, і неналежне виконання службових обов'язків тощо. Що ж стосується факультативних ознак об'єктивної сторони кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, то, на наше переконання, вони не є суттєвими та не потребують окремого розгляду в контексті аналізу особливостей вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень.

4. Суб'єктивна сторона як складова ознак будь-якого складу кримінальних правопорушень також наділена низкою обов'язкових (вина) та факультативних (мотив, мета, емоційний стан особи) ознак. Говорячи про вину, зазначимо, що в переважній більшості випадків кримінальні правопорушення (незалежно від їх родової приналежності), що вчиняються у сфері житлового будівництва, характеризуються наявністю умисної форми вини; рідше – наявністю змішаної (тобто, умисна форма вини щодо самого діяння та необережна – по відношенню до

його наслідків, характерна для матеріальних складів кримінальних правопорушень; наприклад, у випадку вчинення зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми) або необережної форми вини (наприклад, у випадку вчинення службової недбалості). Загальновідомо, що однією із ключових кримінально-правових ознак кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, є спільна й для інших економічних кримінальних правопорушень корислива мотивація, тобто бажання отримання безоплатної протиправної користі майнового характеру; тим самим характеризується і мета вчинення таких кримінальних правопорушень.

Заглиблюючись в аналіз даної сукупності кримінальних правопорушень та спираючись на критерій поділу за родовою приналежністю тих чи інших кримінальних правопорушень, пропонуємо здійснити більш детальний аналіз наступних груп вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень: (1) Кримінальні правопорушення проти власності (наприклад, ст.ст. 190, 191, 192, 197-1 КК України); (2) Кримінальні правопорушення, вчинювані проти органів державної влади, органів місцевого самоврядування або громадянських об'єднань (наприклад, ст.ст. 357, 358 КК України); (3) Кримінальні правопорушення, вчинені у сфері безпеки виробництва; (4) Кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері господарської діяльності (наприклад, ст.ст. 209, 212, 222 КК України); (5) Кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері службової та пов'язаної з наданням публічних послуг професійної діяльності (наприклад, ст.ст. 364, 364-1, 365, 366, 367, 368, 369 КК України); (5.1) У складі службових кримінальних правопорушень пропонується окремо виділити так звані корупційні кримінальні правопорушення, які хоч і мають низку спільних із попередніми ознак, однак все ж наділені певними своїми особливостями.

Так, виходячи зі структури попереднього загального аналізу всієї сукупності кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, зазначимо, що майнові кримінальні правопорушення наділені наступними ознаками:

- загальний суб'єкт – кримінальне правопорушення може вчинити будь-яка особа;

- об'єктом виступають суспільні майнові відносини у сфері житлового будівництва;

- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі як дії, так і бездіяльності (наприклад, порушення обов'язків щодо охорони майна), а також (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між дією та наслідком, оскільки дані склади кримінальних правопорушень є матеріальними складами кримінальних правопорушень;

- суб'єктивна сторона характеризується: (1) умисною формою вини, навіть більше – прямим умислом, (2) корисливими (іноді, крім них, також і іншими) мотивом та метою.

Кримінальні правопорушення, вчинювані проти органів державної влади, органів місцевого самоврядування або громадянських об'єднань, характеризуються наступним:

- загальний суб'єкт. У той же час, варто звернути увагу на те, що у випадку вчинення таких кримінальних правопорушень службовою особою кваліфікація кримінальних правопорушень здійснюється саме як службових;

- об'єктом посягання є суспільні відносини щодо функціонування органів державної влади, органів місцевого самоврядування або громадянських об'єднань у сфері житлового будівництва;

- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі дії, у деяких випадках – також (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між діянням та наслідками. Так, до даної категорії кримінальних правопорушень належать і матеріальні (наприклад, самоправство), так і формальні (наприклад, підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів) склади кримінальних правопорушень;

- суб'єктивна сторона характеризується, в першу чергу, умисною формою вини. Інші ознаки, а саме мотив та мета, відіграють вирішальну роль при

кваліфікації не в усіх випадках. Наприклад, мета є необхідною для кваліфікації підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів.

Кримінальні правопорушення, вчинені у сфері безпеки виробництва, наділені наступними ознаками:

- спеціальним суб'єктом – ним у залежності від того чи іншого складу кримінального правопорушення має бути певна службова особа, суб'єкт підприємницької діяльності, проєктувальник, конструктор, працівник будівельного, промислового будівництва, обов'язком яких є дотримання правил щодо безпечного використання промислової продукції, безпечної експлуатації будівель, споруд;

- об'єктом посягання є суспільні відносини щодо забезпечення безпеки виробничого процесу в сфері житлового будівництва;

- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі як дії, так і бездіяльності, а також (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між дією та наслідком. У деяких випадках вирішальну при кваліфікації роль відіграють і факультативні ознаки кримінального правопорушення, включені до числа об'єктивної сторони. Наприклад, у випадку кваліфікації порушення правил безпеки під час виконання робіт з підвищеною небезпекою обстановка вчинення кримінального правопорушення є обов'язковою для встановлення та доведення;

- суб'єктивна сторона характеризується змішаною або необережною формами вини. Що ж стосується мотиву та мети, то вони не відіграють обов'язкової ролі для кваліфікації.

Кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері господарської діяльності характеризуються наступним:

- загальний суб'єкт;
- об'єкт посягання – суспільні відносини з господарювання в сфері житлового будівництва;

- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі дії, (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між діянням та наслідками;

- суб'єктивна сторона визначена наявністю прямого умислу на вчинюване діяння. Крім того, на переконання К. М. Бруссо, ключовою з ознак кримінально-правових правопорушень у сфері економічної злочинності є саме корислива мотивація, якою є певна сукупність протиправних, передбачених кримінальним законом діянь, об'єктом посягання яких є економіка, а мотивом є намір правопорушника на отримання безоплатної протиправної користі майнового характеру [119, с. 90].

Кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері службової та пов'язаної з наданням публічних послуг професійної діяльності, мають такі характеристики:

- спеціальний суб'єкт – це завжди посадова або службова особа;
- об'єкт посягання – суспільні відносини, пов'язані з реалізацією посадових, службових повноважень у сфері житлового будівництва;
- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі як дії, так і бездіяльності (приклад бездіяльності – службова недбалість), а також у деяких випадках (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між дією та наслідком. Так, наприклад, зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми є кримінальним правопорушенням із матеріальним складом, тоді як службове підроблення – із формальним складом;
- суб'єктивна сторона характеризується умисною або змішаною формами вини, мотив та мета при кваліфікації суттєвої ролі не відіграють.

Окремо запропоновано виділити групу так званих корупційних кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва, хоча формально (зокрема, відповідно до КК України) такі є включеними до складу службових кримінальних правопорушень. Вважаємо корупційні кримінальні правопорушення свого роду модифікацією службових. Характеризуються наступними ознаками:

- суб'єктом може бути як проста особа, яка пропонує, надає, обіцяє тощо певній посадовій чи службовій особі неправомірну вигоду, так і посадова чи службова особа, що отримує таку вигоду або обіцянку з її надання; на переконання К. М. Бруссо, суб'єктами таких кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва завжди виступають спеціальні суб'єкти, тобто, учасники правових відносин у сфері будівництва на різних його стадіях [119, с. 89];

- об'єктом посягання є суспільні відносини, пов'язані з реалізацією посадових, службових повноважень у сфері житлового будівництва, що характеризуються підвищеною суспільною небезпекою у зв'язку з наявністю визначального у відносинах – корупційного – елемента. У той же час, говорячи про предмет чи знаряддя кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, К. М. Бруссо акцентує увагу на тому, що ними є обладнання, будівельна техніка, матеріали, тощо, тобто, об'єкти, що гармонічно пов'язані з будівництвом як родом діяльності [119, с. 89];

- об'єктивна сторона характеризується: (1) наявністю вчиненого діяння у формі дії, а також у деяких випадках (2) суспільно-небезпечних наслідків і (3) причинно-наслідкового зв'язку між дією та наслідком. Так, наприклад, зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми є кримінальним правопорушенням із матеріальним складом, тоді як пропозиція, обіцянка або надання неправомірної вигоди службовій особі – із формальним складом. К. М. Бруссо вказав, що вчинення кримінальних правопорушень відбувається у ході реалізації спеціальними суб'єктами своїх професійних повноважень під час здійснення різноманітних процедур, таких як дозвільні, тендерні, контрольно-наглядові тощо [119, с. 89];

- суб'єктивна сторона характеризується умисною або змішаною формами вини, мотив та мета у всіх без виключення випадках є корисливими, хоча при кваліфікації суттєвої ролі не відіграють.

Окрему увагу слід приділити особі злочинця у сфері житлового будівництва. Оскільки фактично ми розглядаємо явище злочинності у вказаній галузі як

комплекс зі складів кримінальних правопорушень, то ми не можемо говорити про особу злочинця залежно від кожного окремого складу кримінального правопорушення. У той же час, у ході проведення дослідження нами було дійдено до висновку, що особа злочинця у розглядуваній сфері не становить особливого кримінологічного інтересу, оскільки визначальна кримінологічна цінність такої особи – її відмінність від еталону законослухняного громадянина – зовні є майже непомітною, тоді як внутрішні ознаки таких відмінностей реально встановити видається достатньо складним завданням. Зокрема, така особа візуально підходить під визначення «білокомірцевого злочинця», запропонованого Е. Саттерлендом; у той самий час, навіть цей визначний кримінолог визнав, що до бізнесменів (серед яких і присутні «білокомірцеві злочинці») ставлення з боку суспільства загалом є достатньо позитивним. На наше переконання, не дарма, оскільки фактично такі особи є благополучними представниками суспільства. Видається, що із такою проблемою у своїх роботах зіштовхнувся і В. В. Пивоваров, який у ході пошуку визначальних рис особи злочинця стосовно складів кримінальних правопорушень, передбачених ст.ст. 209, 212 КК України (які також належать до числа складів кримінальних правопорушень, що входять до сукупного явища злочинності у сфері житлового будівництва), в результаті змушений був констатувати, що стосовно обох складів кримінальних правопорушень у абсолютній більшості випадків такі особи злочинців як у побуті, так і в суспільстві (у робочому колективі, колі товаришів тощо) характеризуються позитивно, не страждають від алкогольної та наркотичної залежностей, інтелектуально розвинені тощо. Сам дослідник констатує: «... особам, які вчиняють злочинні діяння, те чи інше властиві певні морально-психологічні якості і властивості, що лише інколи суттєво відрізняються від моральних рис законослухняних громадян» [120, с. 122]. Також дослідник приписав їм «спрямованість на отримання наживи» [120; 121; 122]. На наше переконання, такі прагнення не лише притаманні сучасному суспільству, однак є цілком природними для кожного адекватного індивіда. Вважаємо, що стан речей не змінився, і особа злочинця у досліджуваній нами сфері не демонструє очікуваної дослідниками неадекватності, соціальних відхилень тощо.

Переходячи до основних складів кримінальних правопорушень, за якими здійснюється інкримінування протиправних діянь зловмисників у сфері житлового будівництва, то, за результатами анонімного анкетування працівників НПУ, в їх числі були названі склади кримінальних правопорушень, передбачені ст.ст. 190, 191, 197-1 КК України. Що цікаво у даному випадку, мінімальне число респондентів обрали склад кримінального правопорушення, передбаченого ст. 364-1 КК України. Це може означати, що вказаний склад кримінального правопорушення все ще не набув належного місця у правозастосовній практиці. Крім того, стосовно додаткових складів кримінальних правопорушень, які можуть бути у супутній кваліфікації у справах у сфері житлового будівництва, порівняно зі складами кримінальних правопорушень для основної кваліфікації бачимо, що відсутні окремі явно домінуючі склади кримінальних правопорушень – голоси між наявними розподілені порівняно рівномірно з тенденцією до спадання голосів. По-друге, констатуємо, що більшість голосів респондентів все ж розподілилась між складами кримінальних правопорушень, передбачених ст.ст. 358, 192 КК України.

При цьому, розглядувані кримінальні правопорушення вчиняються на земельних ділянках всіх форм власності (голоси респондентів розподілились майже порівну, із незначною перевагою земель у державній власності).

1.3 Віктимні риси потерпілих від кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва

Дослідженням проблематики віктимності, тобто вразливості осіб ставати жертвами від вчинюваних кримінальних правопорушень, займається наука віктимології, що постала з надр кримінологічних досліджень. Віктимологічні дослідження на сьогоднішній день лишаються достатньо популярними як у пострадянських, так і в зарубіжних (перш за все, західних) наукових школах. У даному підрозділі до дослідження ставляться наступні завдання: (1) загальнотеоретичне дослідження та аналіз явища віктимності, співвідношення понять «жертва» та «потерпілий» задля встановлення сутності досліджуваного

явища; (2) деталізуючий аналіз та виявлення специфічних віктимних рис жертв різних кримінальних правопорушень, що найчастіше вчиняються в сфері житлового будівництва.

Пропонується розпочати зі співвідношення понять «жертва» та «потерпілий» у конкретному кримінальному правопорушенні. Зокрема, у науці кримінології та віктимології загальновизнаним вважається підхід співвідношення двох понять відповідно як загального та окремого. Так, О. В. Лисодєд підкреслив, що потерпілим визнається, по-перше, лише фізична особа (відповідно до наявного українського законодавства), по-друге, така особа, якій тим чи іншим кримінальним правопорушенням завдано матеріальної, фізичної чи моральної шкоди, по-третє, особа, за якою було визнано статус потерпілого на підставі відповідного рішення дізнавача, слідчого, прокурора, судді. У той самий час, поняття «жертви» від кримінального правопорушення включає в себе як потерпілих, так і, по-перше, осіб, які зазнали шкоди від вчиненого кримінального правопорушення, однак не були наділені процесуальним статусом «потерпілого», і, по-друге, груп осіб за певними ознаками, які зазнали непрямої шкоди [123, с. 116]. Тобто, можемо спростити попередні формулювання наступним чином: якщо ми ведемо мову про жертву, то ми ведемо мову про сутність; якщо про потерпілого – то мова ведеться про певну процедуру.

Говорячи про жертву, ми автоматично говоримо про «віктимність», тобто, про таку специфічну ознаку жертви кримінального правопорушення, яка стрімко підвищує шанси певної особи, наділеної віктимністю, стати жертвою протиправного діяння. Щоправда, в теорії дещо різняться підходи до визначення поняття віктимності. Так, наприклад, Л. В. Франком віктимність була визначена як «підвищена здатність людини в силу соціальної ролі або певної низки духовних та фізичних якостей за визначених об'єктивних обставин ставати потерпілим від правопорушення» [124, с. 8]. Узагальнюючи розглянуті позиції та підходи до визначення віктимності, констатуємо наступні ключові аспекти даного явища: (1) фактично, віктимність є об'єктивно існуючим, пов'язаним із суб'єктивними аспектами людської психіки явищем [125, с. 35-43]. Справедливо буде додати, що

віктимність характерна для всіх без виключення людей як членів суспільства та, відповідно, учасників суспільних відносин; (2) вирішальним аспектом віктимності постає теза «жертва – відображення «свого» злочинця». Так, В. Д. Рівман вказав, що віктимність як здатність стати жертвою та нездатність протистояти правопорушнику реалізується, зокрема, й через протиправний акт [125, с. 22], тобто, фактично жертва сама не є безвинною, є потенційним або фактичним зловмисником, який, однак, в силу різноманітних обставин потрапляє на місце жертви; (3) у той же час, на переконання О. В. Лисодєда, не завжди для визначення наявності віктимності необхідною є наявність негативної (такої, що засуджується суспільством) або винної (тобто, протиправної) поведінки [123, с. 118], з чим ми маємо погодитись.

У той же час, говорячи про дослідження західних науковців у даній царині, слід звернути увагу на певні особливості їхніх досліджень. Так, після аналізу значного масиву західних досліджень як у царині кримінології взагалі, так і з окремих кримінологічних питань зокрема очевидним стає той факт, що переважаючим є саме конкретний та практичний підхід західних дослідників до вивчення тієї чи іншої проблематики, на противагу науковим школам пострадянського простору, де чільне місце все ж займає, перш за все, теоретичне вивчення проблеми й лише опісля – додатково її дослідження в практичній площині. Така теза видається слушною й у контексті наведеної у попередньому підрозділі кримінально-правовій класифікації правопорушень, здійсненої західними та іншими (але під впливом західної наукової думки) дослідниками; справедливою ця теза постає й у контексті дослідження природи жертви кримінального правопорушення, як загалом, так і конкретного з них.

Так, наприклад, І. Абеллан у власному дисертаційному дослідженні вивчає «жертву» кримінального правопорушення виключно в контексті її правового статусу (наприклад, потерпілого) у випадку розслідування та судового розгляду того чи іншого кримінального правопорушення [116, с. 235-236, 259-260].

Низкою угорських дослідників відводиться чільне місце теорії віктимології. Зокрема, увага зосереджується на ролі жертви в учиненому кримінальному правопорушенні, віктимологічній профілактиці тощо [126].

У своєму роді унікальним та надзвичайно цікавим для ознайомлення постає дослідження угорського дослідника Molnár István Jenő – «A kockázatelemzés a vagyonvédelem és a vagyonbiztonság az építészeti bűnmegelőzés aspektusából». Окрім інших, загальновідомих теоретичних розробок науки віктимології, пану Jenő разом зі своїми угорськими колегами було виявлено та зазначено, на наше глибоке переконання, кілька принципових аспектів, які мають важливе для побудови ефективної моделі віктимологічної профілактики потенційних жертв від кримінальних правопорушень у цілому та, наприклад, окремо групи кримінальних правопорушень, що вчиняються у сфері житлового будівництва.

По-перше, дослідники стверджують, що потенційні жертви кримінальних правопорушень задля належного власного убезпечення мають нести відповідальність за самооблаштування такої суспільної архітектоніки у власному місті, селі, районі, будинку тощо з метою унеможливити або принаймні мінімізувати шанси вчинення кримінальних правопорушень, у яких вони потенційно можуть стати жертвами [126, с. 69-70; 127, с. 20].

По-друге, Molnár István Jenő, зазначаючи, що за існування трьох умов для вчинення кримінального правопорушення – злочинця, жертви або мети, а також приводу або місця – стверджує, що саме крайній аспект має вирішальне значення з причин не планування, а саме спонтанності вчинення того чи іншого так званого архітектурного кримінального правопорушення [127, с. 20]. Визнаємо, що хоча таке твердження навряд можна назвати повністю справедливим по відношенню до жертв кримінальних правопорушень, вчинюваних саме у сфері житлового будівництва, однак зазначаємо, що дана позиція варта уваги для подальшого вивчення та практичного випробування, зокрема, й в умовах українського ринку житлового будівництва.

Вважаючи виконаним попереднє завдання, наступним етапом у даному дослідженні постає необхідність проведення деталізуючого аналізу та виявлення

специфічних віктимних рис жертв різних кримінальних правопорушень, що найчастіше вчиняються в сфері житлового будівництва.

Слід висунути гіпотезу про те, що ключовою емпіричною базою для дослідження у сфері житлового будівництва є ст.ст. 190 - 192, 197-1, 206, 209, 212, 222, 236, 357, 358, 364, 364-1, 365, 366, 367, 368, 369 КК України. Спираючись на таку гіпотезу, стверджуємо, що природа жертви кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, має комплексний характер, оскільки фактично у цій сфері вчиняється низка взаємопов'язаних протиправних діянь, часто – у своєму поєднанні. Звідси доходимо однозначного висновку про те, що належно та всебічно дослідити природу таких жертв можна лише через вивчення жертв кожного окремого складу кримінальних правопорушень з наступною систематизацією та узагальненням ознак таких жертв.

Перш за все, пропонуємо розглянути жертв шахрайства в сфері інвестиційного житлового будівництва. Слід погодитися з С. С. Кузьменком щодо того, що справжньої цифри таких жертв отримати не видається можливим через банальну відсутність офіційної статистики щодо кількості потерпілих від шахрайських діянь у сфері житлового будівництва [128, с. 65]. Звідси доходимо до очевидного висновку про те, що шахрайство у сфері інвестиційного житлового будівництва у значній мірі характеризується латентністю. Однак, у той самий час, можемо знайти певні фрагментарні дані щодо кількісної характеристики віктимності від даної категорії злочинності у розглядуваній сфері. Так, наявні дані громадської організації «Асоціація допомоги постраждалим інвесторам», відповідно до яких в Україні: (1) кількість сімей, постраждалих від діянь ненадійних забудовників, складає орієнтовно 400 тис. сімей; (2) кількість постраждалих через шахрайські дії забудовників інвесторів складає орієнтовно 30 тис. осіб [1, с. 175].

Науковцями у попередніх дослідженнях було достатньо детально зафіксовано ключові характеристики жертв від шахрайства у сфері інвестиційного житлового будівництва. За результатами проведеного нами дослідження, узагальнений портрет особи-жертви виглядає наступним чином:

1. Впевнена в собі, оптимістична, достатньо успішна особа, здебільшого для неї не є характерною аморальність. На підтвердження цього слід зауважити, що потенційні жертви шахрайства у розглядуваній сфері є такими, що мають родину, власне житло, роботу та стабільний дохід – у 54 % розглядуваних попередніми дослідниками випадках. Тобто, така особа, як правило, на момент прийняття рішення про придбання житла вже має необхідну суму коштів, щоб інвестувати в житло [128, с. 65]. У той самий час, жертви класичного шахрайства у більшості випадків, навпаки, характеризуються аморальністю або навіть схильністю до вчинення протиправних діянь [123, с. 120].

2. Особа, здатна на розумовий ризик та прийняття стратегічних рішень, у певній мірі навіть – самовпевнена та легковірна; останнє проявляється в недостатньому приділенні уваги перевірці конкретного забудовника, його діяльності, попередніх проєктів, наявності судових справ із його участю тощо. Так, наприклад, особи з метою покращення власних житлових умов, продавали своє попереднє житло – у 13 % випадків; крім того, інвестування коштів у будівництво об'єктів нерухомості через іпотечне кредитування або займ грошей – у 33 % випадків [128, с. 65-66].

3. Питання рівня освіти жертв від шахрайства у сфері інвестиційного житлового будівництва не є принципово важливим предметом розгляду, оскільки вирішальною характеристикою постає не рівень освіченості, а саме кмітливість, підприємливість такої особи. Однак, зважаючи на певну роль освіти в становленні особистості, можемо припустити, що такі особи здебільшого мають як мінімум закінчену середню спеціальну освіту. У той самий час, що стосується класичного шахрайства, то більш ніж 50 % жертв мали освіту вище середньої [123, с. 119].

4. Так само не відіграє вирішальної ролі й приналежність до того чи іншого суспільного класу – ключовим аспектом постає саме достатньо високий рівень доходу та його стабільність, що забезпечує можливість інвестування в житло. Що ж щодо звичайного шахрайства, класова приналежність є більш суттєвою: найбільш уразливими суспільними класами в такому випадку виступають робітники (30,1 %) та службовці (22,3 %) [123, с. 119].

5. Здебільшого, жертвами у даній категорії справ стають саме чоловіки, що варто пояснити через здебільшого притаманну для вітчизняного суспільства домінування саме чоловіків як у сфері ділових відносин, так і в сімейній сфері, зокрема, з питань вирішальної ролі при прийнятті рішень. Тут статистика нещадна – чоловіки стали жертвами шахрайства у сфері інвестиційного житлового будівництва у 81 % справ [128, с. 66]. На противагу цьому, у звичайних шахрайських діяннях статевий розподіл є відмінним – 50,3 % чоловіків та 49,7 % жінок у якості жертв [123, с. 119].

6. Вікова категорія жертв знаходиться в межах 28-50 років [127, с. 66], що надзвичайно гармонійно співпадає з попередньою характеристикою, оскільки орієнтовно саме на цей вік здебільшого припадає фінансова успішність та самодостатність чоловіків. На відміну від таких показників, у випадку класичного шахрайства, наприклад, віковий розподіл є біль-менш однорідним: жертви у віці до 18 років – 3 %, 18-29 років – 38,3 %, 30-39 років – 27,4 %, 40-49 років – 19,3 %, 50 і більше років – 12 % [123, с. 119].

7. Жертви даної категорії справ у значно меншій мірі характеризуються необачністю, надмірною довірливістю, некритичністю при сприйнятті інформації, аніж жертви від традиційного шахрайства [1, с. 177].

У той же час, слід відзначити той факт, що у доктрині не проведено вичерпного дослідження щодо природи жертви від такого кримінального правопорушення, як «привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем», передбаченого ст. 191 КК України. Оскільки перед даним дослідженням не стоїть мета проведення окремого дослідження з вивчення природи саме такої категорії жертв, то можемо обмежитись лише її узагальненим аналізом. Так, слід почати з того, що всю сукупність жертв цього виду кримінальних правопорушень варто поділити на кілька видів, при цьому надавши їм узагальнену характеристику: (1) фізичні та юридичні особи. У випадку юридичних осіб впевнено стверджуємо, що не можемо виокремити тих чи інших специфічних рис, окрім як наявності в них майна, яке було передано конкретній особі на зберігання, для користування, і яке в

наступному було протиправно привласнено, утримано або щодо якого було здійснено розтрату. Імовірно, така ж теза буде справедливою і щодо фізичних осіб, оскільки жертвою від такого протиправного діяння може стати будь-яка фізична особа, незалежно від статі, вікової категорії, професійної приналежності тощо; (2) держава та територіальні громади. Очевидно, що жертвами дані категорії суб'єктів можуть стати і як власники того чи іншого переданого майна. Однак, їх віктимність проявляється також і в тому, що порушується узаконений механізм функціонування тих чи інших правовідносин, здійснюється наруга над встановленим правопорядком, що є шкідливим як саме по собі, так і в якості прецеденту для вчинення такого роду правопорушень в подальшому, як цим, так і іншими суб'єктами.

Більшу увагу в попередніх дослідженнях було приділено корупційним правопорушенням, вчинюваним у сфері житлового будівництва, до яких відноситься також і такий склад, як «зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми», передбаченого ст. 364-1 КК України. Так, на переконання К. М. Бруссо, така категорія жертв наділена наступними ознаками: (1) вік жертв такого роду кримінальних правопорушень складає 30-49 років – у 75 % випадків; (2) за критерієм місця проживання жертви корупційних правопорушень у сфері житлового будівництва є місцевими мешканцями – у 80 % випадків та громадянами України – у 95 % випадків; (3) рівень доходів жертв сягає середнього або навіть високого рівня – у 91 % випадків; (4) у той самий час, науковцем виділено цікаву характеристику: у 98 % випадків інвестори на момент інвестування коштів не мають власного житла, що ми можемо пов'язати з запропонованою вище рисою жертви шахрайства в інвестиційному житловому будівництві – перед інвестуванням в нове житло жертви, імовірно, доволі часто попередньо продають своє попереднє житло; (5) про можливість придбання житла потенційні жертви корупційних правопорушень у сфері житлового будівництва дізнаються найчастіше з реклами на різних платформах (у 70 % випадків), рідше – від інших людей (у 18,9 % випадків) [129, с. 93].

Переходячи до питання жертв «самовільного зайняття земельної ділянки або самовільного будівництва» – кримінального правопорушення, передбаченого ст. 197-1 КК України, зауважимо, що також не приділено належної уваги проблематиці саме жертв даного виду кримінальних правопорушень, на противагу проблематиці потерпілих. Зокрема, Н. М. Татарин у своєму дослідженні зазначив, що потерпілими від кримінального правопорушення із самовільного зайняття земельної ділянки або самовільного будівництва є як власники таких земельних ділянок, так і їх користувачі. До числа перших, безперечно, відносяться фізичні та юридичні особи, а також держава і територіальна громада, тоді як серед другої категорії науковцем виокремлено такі категорії осіб: (1) наділені правом постійного землекористування такими ділянками; (2) орендарі; (3) землекористувачі на підставі емфітевзису або суперфіцію; (4) концесіонери [130, с. 145; 131, с. 56].

В той самий час, якщо говорити конкретно про категорію жертв даного виду кримінальних правопорушень, припускаємо той факт, що вони: (1) по-перше, аналогічно з жертвами привласнення та розтрата майна можуть бути як фізичними, юридичними особами, так і державою або територіальною громадою; (2) по-друге, вони мають певну земельну ділянку на праві власності, користування, емфітевзису, суперфіцію або концесії. Наявності цього фактажу вже достатньо для того, аби вважати, що той чи інший суб'єкт потенційно може стати жертвою протиправного зайняття належної їм земельної ділянки або навіть здійснення на ній протиправного будівництва.

Окремо слід відзначити також і наявну, зокрема, й у вітчизняній науці концепцію віктимності особи-підприємця. Безперечно, особа, що є вкладником у нерухомість, може бути визначена в якості підприємця, оскільки таке поняття включає в себе не лише тих, хто займається господарською діяльністю на професійній основі «на власні страх та ризик», однак також і не пов'язаних із підприємництвом осіб, спосіб життя, джерела отримання доходів яких, однак, тісно пов'язані з класичною підприємницькою діяльністю [125, с. 117]. А, отже, стверджуємо, що дослідження ознак жертви-підприємця є необхідним для

вичерпного визначення ключових ознак жертви від кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва.

У попередніх дослідженнях було проведено, на наше переконання, достатню роботу з класифікації жертви-підприємця за різними класифікаційними категоріями, у результаті серед них виокремлені наступні:

1. Залежно від виду відносин типу «злочинець-жертва»: (1) взаємовідносини на договірній підставі; (2) жертви, що не були визначені заздалегідь; (3) жертви на основі опосередкованих зв'язків.

2. Залежно від рольової участі жертви: (1) жертва, що виступає у якості ділового партнера злочинця; (2) жертва, що виступає у якості провокатора злочинної поведінки злочинця; (3) жертва, що виступає у якості джерела формування злочинної мотивації злочинця.

3. Низка класичних кваліфікаційних ознак (типу стать, вік, соціальне походження тощо) [125, с. 118].

Однак, особливий інтерес для цього дослідження становить вивчення саме специфічних ознак особи жертви-підприємця. Через дослідження наявних у доктрині розробок слід систематизувати та вказати такий перелік ключових ознак даного типу жертви: (1) це особи, що мають середній і вище рівень доходу. При цьому спостерігається тенденція до зростання рівня віктимності такої жертви разом зі зростанням розміру її доходів; (2) особа-підприємець, що є потенційною жертвою, характеризується такими рисами, як активність, публічність, демонстративність з притаманною регулярною актуалізацією таких рис. Наприклад, на сьогоднішній день ці риси можуть проявлятися в активному веденні власних сторінок у соціальних мережах з метою акцентування суспільної уваги на власній персоні, своїй унікальності; (3) на наше переконання, другорядними та не загальнопоширеними, однак такими, що мають місце, є ознаки зверхності стосовно оточуючих, а також можливого вихваляння наявними корупційними зв'язками в органах державної влади чи органах місцевого самоврядування з наступним нехтуванням цінності та вимог законодавства. Перша ознака, вочевидь, є пов'язаною з акцентуванням на власній цінності, ефективності, визнанням свого

успіху в досягненні певного рівня матеріального статку через порівняння відсутності такого успіху в оточуючих. Що ж стосується другої ознаки, то вона, на наше переконання, є не загальнопоширеною, а є прикладом негативного або навіть і злочинного типу жертви-підприємця; (4) ключовою ознакою жертви-підприємця є ризикованість, яка є головною, невід’ємною ознакою підприємницької діяльності як такої. Не дивлячись на вольовий та свідомий характер такого роду діяльності, нерідко ті чи інші рішення приймаються у ситуаціях, що вимагають оперативності, багатозадачності, що, безсумнівно, здатне призвести до помилковості того чи іншого прийнятого рішення через відсутність його збалансованого вивчення, врахування всіх обставин, їх належної оцінки; (5) у той же час, портрет особи-підприємця у сучасному світі здебільшого є позитивним, адже для таких осіб зазвичай притаманними є наявність високого освітнього рівня, високої соціальної адаптованості, відповідності високим соціальним стандартам, як правило, із одночасною відсутністю так званого «кримінального минулого» [125, с. 118-121].

Таким чином, розглянувши та проаналізувавши ознаки жертв окремих видів вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень, маємо здійснити систематизацію таких ознак з метою виведення узагальненого портрету жертв кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва.

По-перше, за суб’єктним складом до числа жертв від кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, можна включити не лише фізичних осіб, але й юридичних осіб, територіальні громади та державу. Що стосується двох крайніх, вони не становлять вичерпний інтерес для даного дослідження, оскільки найчастіше здатні виступати лише опосередкованими жертвами (окрім територіальних громад, що можуть ставати й безпосередніми жертвами у виключних випадках – наприклад, як власники чи орендарі певної земельної ділянки). Так само не становлять інтерес для цього дослідження і жертви-юридичні особи, оскільки, будучи корпоративним утворенням, не наділені окремими, притаманними фізичним особам, специфічними психологічними, соціальними рисами, що становлять виключний інтерес для наук кримінології та віктимології.

По-друге, через здійснення аналізу віктимних ознак жертв вище розглянутих кримінальних правопорушень, а також віктимних ознак особи-підприємця, з подальшою систематизацією таких рис та їх узагальненням, фізичну особу в якості жертви від кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, слід охарактеризувати наступним чином:

1. За статевою приналежністю, спираючись на проаналізовані попередні дослідження, можемо зазначити, що, імовірно, переважною більшістю даної категорії жертв є саме чоловіки. У той самий час, акцентуємо принципову увагу на тому аспекті, що сучасна суспільна та сімейна роль жінки не лише змінилася, однак і значно зросла до рівня прирівнювання значення чоловіків і жінок.

2. Через узагальнення відомостей з попередніх досліджень встановлено, що в середньому вік жертв складає 28-50 років.

3. Не зважаючи на наявність у низці інших досліджень посилянь на значимість соціального походження чи рівня освіти жертви розглядуваних видів кримінальних правопорушень, припускаємо, що вони не відіграють принципової ролі для формування портрета жертви від кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. Причиною цьому є низка специфічних рис сучасного суспільства (зокрема й вітчизняного), зокрема: по-перше, наявність високого рівня наявної освіти певної особи, з одного боку, не обов'язково відповідає рівню інтелектуального розвитку такої особи, з іншого боку, і навпаки; по-друге, наявні прецеденти, коли особи без наявності високого рівня освіти здобували значних досягнень.

4. Рівень доходу потенційних жертв даної категорії – середній та вище.

5. Відповідно до попередніх досліджень, жертвами в абсолютній більшості випадків стають саме місцеві мешканці та громадяни України. Мусимо не погодитися з такою тезою та припустити її неактуальність у зв'язку з високою мобільністю сучасного суспільства, при цьому як внутрішньодержавною, так і міжнародною. Таким чином, вважаємо, що питання місця проживання та громадянства не відіграють вирішальної ролі в зображенні портрета жертви від кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва.

6. Здебільшого для розглядуваної особи-жертви притаманним є її позитивний портрет, що характеризується у переважній більшості випадків відсутністю кримінального минулого такої особи, а також відсутністю аморальних настанов у процесі життєдіяльності.

7. Така особа характеризується низкою ознак, у числі яких – активність, публічність, навіть демонстративність, оптимізм, впевненість у собі, достатня успішність.

8. Потенційна жертва даної категорії за загальним правилом відповідає високим соціальним стандартам, зокрема, характеризується високою соціальною адаптованістю.

9. Розглядувана потенційна жертва здатна на формування розумового висновку, прийняття стратегічних рішень. Водночас, щоправда, у значно меншій мірі, для неї характерними є і самовпевненість, легковірність, необачність, навіть некритичність при сприйнятті інформації.

10. Однією з найвиразніших ознак особи жертви від кримінального правопорушення, вчинюваного у сфері житлового будівництва, є її схильність до ризику.

По-третє, для цієї категорії жертв є притаманними також і інші ознаки, які, щоправда, ми переконливо вважаємо факультативними, оскільки вони не є загальнообов'язковими та присутніми в усіх випадках, а скоріш вважаються такими, що здатні доповнити загальний портрет жертви цієї категорії для її кращого розуміння. Такими ознаками є:

1. Демонстративна зверхність по відношенню до оточуючих.
2. Вихваляння наявністю корупційних зв'язків у органах влади, імовірно, із супроводженням нехтування вимог законодавства.
3. У багатьох випадках жертвами даної категорії кримінальних правопорушень стають особи, які на момент інвестування не мають власного житла.

4. У переважній більшості випадків жертви дізнаються про можливість інвестування в нерухомість з реклами, розміщеної на різноманітних платформах, рідше – джерелом інформування виступають інші люди [132].

Для порівняння, О. В. Диким у своєму дослідженні було проведено аналіз жертви кримінальних правопорушень у сфері обороту житлової нерухомості [94]. Фактично, вказана сфера є дотичною до розглядуваної нами, але не тотожною, оскільки нами розглядається проблема здійснення будівництва багатоквартирних об'єктів житлової нерухомості, а також їх перший перехід у право власності фізичних та / або юридичних осіб; натомість, О. В. Диким акцентовано увагу саме на переході права власності на об'єкти нерухомості між фізичними та / або юридичними особами, без прив'язки виключно до первинного ринку нерухомості.

Отже, О. В. Диким встановлено, що класичними та найпоширенішими (тобто, так званою «групою ризику») жертвами розглядуваної ним сфери є: (1) особи, для яких притаманним є зловживання алкогольними напоями; (2) особа похилого віку; (3) особи, які мають відмінне порівняно з даним об'єктом житлової нерухомості місце проживання [94, с. 10]. Як бачимо, фактично риси жертв двох суміжних сфер ринку житлової нерухомості майже не збігаються.

Узагальнюючи портрет жертви від кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва із посиланням на відповіді респондентів, а також із врахуванням вище проаналізованих теоретичних напрацювань, стверджуємо, що типовою жертвою є впевнена в собі, оптимістична, публічна та достатньо успішна особа із високим рівнем доходів, що іноді супроводжується надмірною самовпевненістю та легковажністю; така особа зазвичай на момент віктимізації від кримінального правопорушення не має власного житла, однак часто водночас може мати родину; вона має порівняно низький рівень правових знань, зокрема у сферах земельного та житлового законодавства України, що, однак, часто не заважає їй бути ризикованою та впевненою в собі при прийнятті стратегічних рішень, зокрема з придбання об'єктів житлової нерухомості. До того ж, як ми стверджували раніше, питання рівня освіти жертв від кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва не є принципово важливим, оскільки вирішальною характеристикою

постає не рівень освіченості, а саме кмітливість, підприємливість такої особи. На нашу думку, це підтвердили й респонденти, не надавши суттєвої уваги цим варіантам відповідей.

Акцентуємо увагу на тому, що, на думку більшості респондентів, після початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну 24 лютого 2022 року ключові риси типової жертви у розглядуваній сфері не змінились.

Висновки до розділу 1

1. Встановлено, що перехід різних галузей господарської діяльності, у тому числі й житлового будівництва, до сегменту та званої тіньової економіки активно сприяв криміналізації даної сфери господарської діяльності. Наслідком цього є комплексне явище, складові якого взаємопов'язані: погіршення інвестиційного клімату, зниження рівня соціальної захищеності населення, втрата довіри суспільства до правоохоронних органів, судів, а також безпосередньо до компаній—забудовників, зниження темпів розвитку галузі будівництва та, зокрема, житлового будівництва.

2. Визначено, що ринок житлового будівництва існує та функціонує відповідно до певних своїх засад, які умовно запропоновано поділити на засади організаційні, тобто, такі, що забезпечують існування ринку житлового будівництва взагалі у такому вигляді, в якому він представлений на сьогоднішній день, та правові, тобто, такі, що легалізують правовий статус ринку житлового будівництва, а також визначають його місце у всеохоплюючій системі правових відносин.

3. Констатовано відмінність між підходами до класифікації вчинюваних у сфері житлового будівництва кримінальних правопорушень вітчизняних (одночасно за кількома критеріями) та зарубіжних (акцентуванням на єдиному критерії – вид кримінального правопорушення, зі значним зосередженням уваги саме на групі корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва) дослідників.

4. Встановлено відмінність «західної» традиції у сфері кримінології та дотичних до кримінології галузей знань (переважання конкретного та практичного підходу західних дослідників до вивчення тієї чи іншої проблематики) та наукових шкіл пострадянського простору (теоретичне вивчення проблеми й лише опісля – додатково її дослідження в практичній площині).

5. Визначено склади кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва.

6. Детально проаналізовано особу жертви таких складів кримінальних правопорушень, як ст.ст. 190, 191, 197-1, 364-1 КК України, вчинюваних у сфері житлового будівництва; окрему увагу приділено особі жертви – підприємця. Також акцентовано на наявності саме юридичних осіб у якості жертв у розглядуваній сфері. Зрештою, наголошено на певних психологічних особливостях жертв – фізичних осіб, що є достатньо ілюстративними у контексті розуміння загального механізму вчинення кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва.

РОЗДІЛ 2

КРИМІНОЛОГІЧНА ДЕТЕРМІНАЦІЯ КРИМІНАЛЬНИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

2.1 Кримінологічні чинники виникнення та існування явища масового порушення прав фізичних осіб – вкладників у будівництво

Аксіомою є твердження про те, що злочинність має місце перш за все у тих сферах, які користуються «популярністю» у суспільства. Тобто, якщо та чи інша сфера суспільних відносин не є сама по собі «привабливою» взагалі, то вона не буде «привабливою» і для зловмисників. Наприклад, сфера діяльності Пенсійного фонду України та всі пов'язані з ним суспільні відносини не є такими, що користуються великою увагою суспільства, у ній, попри значний грошовий обіг, не розповсюджені складні і заплутані схеми взаєморозрахунків фонду і отримувачів. Одночасно, ця сфера не вважається криміналізованою. В якості протилежного прикладу, сфера будівництва автомобільних доріг є надзвичайно актуальною, особливо починаючи з 2019 року, у цій сфері здійснюється значний і заплутаний грошовий обіг; водночас, як до 2019 року, так і після вказана сфера суспільних відносин характеризується значними обсягами кримінальних доходів через розкрадання бюджетних коштів. Таким чином, можна сформулювати гіпотезу: між матеріальною, доходною, а також статусною «привабливістю» чи «популярністю», складністю розрахункових процедур у певній сфері суспільних відносин та її криміналізованістю (зокрема, рівнем корисливої злочинності у ній) існує прямий, очевидний зв'язок.

Безсумнівно, сфера житлового будівництва є актуальною та вочевидь «привабливою» сферою суспільних відносин. Це пояснюється її актуальністю, що має кілька складових.

1. Перш за все, слід розглянути таке явище, як міграція. У наукових дослідженнях, зокрема і вітчизняних, проблематика міграції досліджувалася

неодноразово. Під міграцією розуміють такі переміщення людей у територіальному просторі, метою яких є пошук та зміна місця постійного або тимчасового проживання [133, с. 29]. Наявні також інші визначення цього явища, які, однак, за сутністю є схожими [134, с. 158-159; 135, с. 25]. У більшості таких досліджень акцент робиться перш за все на міждержавну міграцію, проте, вочевидь, природа внутрішньої та зовнішньої міграцій є ідентичною. На сьогоднішній день наявні різні групи міграційних процесів, у їх числі економічна (трудова міграція як її підвид), соціальна, культурна, політична, військова, освітня, екологічна міграції [136, с. 114]. Н. П. Павлів-Самоїл із позиції філософії вказала на кілька важливих рис міграції як явища:

- природно-феноменологічна природа міграції: «людина, яка за своєю природою у процесі пізнання і аналізу навколишнього середовища, під впливом інформації, як предмету енергії, формує нові уявлення, усвідомлення та спонукає до переосмислення себе у суспільстві, що виступає як атрактор вибору поведінки, що притягує до себе множинність траєкторій, внаслідок чого формується особистість та точка біфуркації з розгалуженими можливостями, як свідомими, так і несвідомими»; саме внаслідок цього особа усвідомлює відносну свободу щодо власної мобільності [136, с. 125];

- нелінійний характер міграції, що виражається у (1) її пульсуючому характері, (2) взаємодії «лінійності» та «нелінійності» (дослідниця вказала, що за умови повільного розвитку має місце лінійність (вочевидь, плавність) міграційних процесів, а за умови швидкого розвитку, навпаки, – нелінійність), (3) зміни процесів у системі міграції характеризуються ознаками несподіваності та непередбачуваності [136, с. 152];

- як наслідок попереднього, міграційні процеси за загальним правилом є непрогнозованими, непередбачуваними, навіть хаотичними [136, с. 114-115].

Більше того, наголошується, що сучасні міграційні процеси є надзвичайно динамічними за своєю природою [137, с. 61]. Вочевидь, це варто пояснити пов'язаністю сучасної міграції із таким явищем, як глобалізація, яке детально розглянуто у дисертації М. М. Касьянкової [134, с. 159]. Явище глобалізації

асоціюється перш за все саме з міждержавними пересуваннями населення, однак, у цієї ж дослідниці знаходимо пояснення, що глобалізація передбачає міграцію населення в пошуках кращих умов життя та роботи [134, с. 159]. Саме ця обставина дає нам всі підстави стверджувати, що глобалізація має такий самий вплив і на внутрішньодержавну міграцію.

Важливим постає також проблема детермінації міграційних процесів, і головним аспектом у цьому контексті постає їх причинність. Так, більшість науковців сходяться на тому, що ключовими причинами міграції є економічні, соціально-демографічні, політичні; до їх числа також часто додають екологічні, військові, культурні, інституційні та ін. [133, с. 24-27; 134, с. 167-169; 136, с. 113; 137, с. 67-69; 138, с. 33; 139, с. 77-79]. При цьому у якості ключової причини для міграції за загальним правилом виділяють саме економічні причини [133, с. 24; 139, с. 77]. Крім того, має місце уявлення про те, що вирішальну роль при прийнятті рішення про міграцію відіграють не раціональні, а ірраціональні причини, наприклад, довіра до когось або чогось, сприйнятливість до історій, грошова ілюзія, уявлення про справедливість, будь-який тип стадної поведінки тощо [138, с. 27-28]; у той же час, ми вважаємо, що у якості причин внутрішньодержавної міграції вирішальну роль мають все-таки раціональні причини, оскільки саме перспективність того чи іншого регіону штовхає до переселення туди, а «чутки про таку перспективність» зазвичай не народжуються на рівному місці.

У той самий час, причинність міграційних процесів формується на основі певних умов. У якості таких Ернестом Равенштайном, а також його послідовниками було запропоновано так звані «закони міграції населення», що базуються на поділі всього загалу умов на чинники притягування (наприклад, високий рівень життя у певному регіоні) та чинники відштовхування (наприклад, незадовільні екологічні умови проживання) [133, с. 58; 134, с. 162-163; 138, с. 34-35]; його послідовником, Семюелем Стоффером, було виведено наступну формулу: «кількість людей, які переміщуються на певні відстані, є прямо пропорційною кількості перспектив, які відкриваються перед ними, та зворотно пропорційною кількості обставин, що втручаються в процес» [134, с. 163-164].

На підставі вказаних детермінант міграційних процесів у кожної окремої особи формується мотив на те, мігрувати або не мігрувати до нового місця проживання. Їх узагальнений перелік, із врахуванням того, що розглядувані нами міграційні процеси відбуваються в межах однієї країни, можна подати наступним чином: (1) прагнення поліпшити житлові умови та можливість задовольняти свої потреби; (2) можливість заробляти кошти на оплату навчання дітей; (3) прагнення розширити свій фаховий досвід; (4) прагнення підвищити власний соціальний статус тощо [135, с. 45-47; 140, с. 78]. Абсолютно вірне зауваження міститься в дисертаційному дослідженні В. О. Кабай – «Поза інтересами не існує соціальної активності» [135, с. 37]; не буває жодного явища, що б не було спричинено тими чи іншими детермінантами.

Крім того, у зв'язку з інтенсифікацією глобалізації як світовий, так і внутрішньодержавний ринок праці набуває нових особливостей, що виражаються, зокрема, у активізації міграційних процесів, у тому числі, з метою зміни місця працевлаштування [133, с. 19]. У зв'язку з цим актуальною станом на сьогодні є такий різновид міграції, як трудова міграція. Керуючись наданим В. О. Кабай визначенням поняття трудової міграції [135, с. 28], можемо висувати такі суб'єктні особливості трудової міграції: (1) основною категорією людей, що мігрують, є саме люди працездатного віку [141, с. 47]; (2) серед характерних ознак сучасних міграційних процесів – підвищення мобільності освіченої інтелектуальної та культурної еліти [134, с. 160-161]. Від себе маємо додати, що оскільки дана категорія осіб має достатні доходи, то саме вони і здатні вкладати їх у нерухомість, а, отже, впливати на зростання попиту на неї в місцях, куди відбувається міграція; (3) рішення про міграцію не може бути прийняте найбільш бідними верстами населення регіону – мігрують лише забезпечені [133, с. 23].

Важливим постає питання напрямку міграційних процесів. Станом на сьогодні стабільно незмінною у більшості демократичних країн тенденцією є рух міграційних потоків у напрямку більш розвинених регіонів [134, с. 158-159], які ми пропонуємо іменувати «економічними центрами країни» [142].

У якості логічного підсумку розгляду блоку питань про міграцію як складовою формування «актуальності» сфери ринку житлового будівництва слід розглянути дану проблематику в контексті України.

Перш за все, у профільній науковій літературі зауважується, що українське суспільство є міграційно активним [143, с. 75]. З остаточним здобуттям Україною незалежності розподіл міграційних потоків відбувся наступним чином: (1) 40% міграційних процесів – із малих міст у великі, (2) 30% – із села в місто, (3) 15% – із міста в село, (4) 10% – між селами, (5) 70% усіх міграцій – у межах однієї області [133, с. 127]. З даної статистики можемо прослідкувати два ключових аспекти: по-перше, значна частина міграційних потоків рухалася саме в напрямку міст, тобто, більш розвинених у економічному контексті місць для проживання; по-друге, лише 30% міграційних потоків були пов'язані з перетинанням однією області, з чого ми можемо висунути припущення про те, що саме до складу цієї меншості входить освічена інтелектуальна та культурна еліти. Констатовано, що у середині 1990-х рр. тенденція з таким розподілом міграційних потоків тимчасово була змінена, але через певний час була знову відновлена [133, с. 127]. Як наслідок, до початку 2014 року в Україні було сформовано два ключових райони інтенсивних маятникових міграційних переміщень: у контексті промисловості це – Донецька та Луганська області, тоді як у контексті сільського господарства – це Львівська, Івано-Франківська, Чернівецька, Закарпатська області [133, с. 127]. У той же час, слід вказати, що після 2014 року ситуація кардинально змінилася з початком військової агресії РФ щодо нашої країни та, як наслідок, окупації Автономної Республіки Крим, а також частини Донецької та Луганської областей; вказаний факт став політичною та військовою причиною міграції про-українськи налаштованого населення цих регіонів, зокрема, на підконтрольні українські території [133, с. 177], а також фактичну втрату Донецькою та Луганською областями статусу «економічного центру» [140, с. 76; 144, с. 97-98]. Підтвердженням цьому є той факт, що якщо станом на 31 грудня 2014 року з окупованих територій кількість внутрішньо переміщених осіб з окупованих територій та територій проведення антитерористичної операції складала 630 тис. осіб, то вже станом на березень 2017

року ця кількість складала 1065 тис. осіб [133, с. 150]. Лише за 2015-2016 роки кількість населення Донецької області скоротилося на 78,8 тис. осіб, Луганської області – на 34,1 тис. осіб у порівнянні з даними станом на початок 2014 року [144, с. 108]. Тому, після 2014 року Донецька та Луганська області втратили статус «економічних центрів», статус регіонального «економічного центру» перебрала на себе Харківська область [144, с. 89, 128].

Крім того, необхідно вказати, що окрім економічних та військових і політичних причин міграційних процесів, мають місце також і причини освітні. Так, окрім того, що випускники українських шкіл часто віддають перевагу вступу до престижних освітніх закладів, які за загальним правилом розташовані в розглядуваних «економічних центрах», популярними для вступу українські освітні заклади є також і для іноземних громадян, що, звісно, спричиняє тимчасову міграцію останніх з освітніх причин до «економічних центрів» [143, с. 104].

Тому, вже станом на 2017 рік можемо констатувати, що «економічними центрами» в Україні слід вважати м. Київ та Київська обл., а також Харківська, Одеська, Дніпропетровська, Львівська та Івано-Франківська обл. [135, с. 92-93].

Таким чином, констатуємо той факт, що до «економічних центрів» України наявні міграційні потоки, які, у свою чергу, сприяють зростанню попиту, а в наступному і пропозиції на об'єкти житлового будівництва.

2. Другою складовою «привабливості» сфери житлового будівництва для потенційних злочинців є соціально-економічний аспект розглядуваної сфери.

На нашу думку, не потребує доведення той факт, що у будь-якій країні (зокрема, і в Україні) має місце так звана асиметрія господарського розвитку, тобто певна нерівномірність у розподілі та концентрації виробничих ресурсів, а разом із тим пропозиції наявних робочих місць, у рівні отримуваної грошової винагороди за однакового типу та рівня складності виконувану роботу тощо. Внаслідок цього такі регіони стають більш привабливими для проживання в них; таким чином, саме асиметрія господарського розвитку є основною причиною для переміщення до таких регіонів як у добровільному [133, с. 36], так, на наше переконання, у значній кількості випадків і у вимушеному порядку.

Таким чином, люди, що мешкають або переселилися до таких «економічних центрів», внаслідок накопичення фінансових ресурсів готові орендувати, купувати об'єкти житлової нерухомості; у випадку неспроможності накопичити самостійно необхідний обсяг фінансових ресурсів, люди подаються на програми державної допомоги з набуття об'єктів житлової нерухомості. Тобто, попит на придбання житла представлений у значній кількості, що, за законами ринкової економіки, у будь-якому випадку має наслідком і відповідне зростання пропозиції об'єктів житлового будівництва задля зрівнювання обсягів попиту та пропозиції на ринку житлового будівництва.

Безперечною також є і та обставина, що на сьогоднішній день за умов наявності значної кількості накопичених фінансових ресурсів доволі популярними об'єктами для інвестування виступають саме об'єкти житлового будівництва; наявність такого попиту також сприяє додатковому стимулюванню зростання рівня пропозиції на ринку житлового будівництва.

Що стосується соціального боку розглядуваного аспекту «привабливості» сфери житлового будівництва, то пояснюється він сімейно-соціальними процесами в суспільстві: (1) формування нової родини, за загальним правилом, із необхідністю тягне за собою необхідність у набутті власного житла; (2) аналогічною є ситуація і з розлученням: залишення попереднього житла на користь одного із колишнього подружжя із необхідністю породжує необхідність набуття житла іншим; (3) при народженні дітей перед родиною зазвичай постає необхідність збільшення житлової площі, і з кожна наступна народжена дитина, вочевидь, продовжує цей ланцюг потреб. Усі ці, а також низка інших соціальних обставин сприяють мобільності населення у житловій сфері, створюють умови для постійного обігу житла [142].

Тому, ці обставини ще раз підтверджують той факт, що, поряд із міграційним аспектом, який «формує» місця відносного зосередження населення та створює попит на житло в цілому, соціально-економічний аспект створює умови зростання такого попиту як за рахунок розширення кількості об'єктів житлової нерухомості у власності, так і за рахунок постійного «кругообігу» нерухомості серед населення.

Питання житла постає надзвичайно важливим, у тому числі при зміні місця проживання. Від рівня забезпеченості житлом залежить фізичний та психічний стан населення, загальна інтенсивність праці людини, можливість навчання та підвищення кваліфікації, кількість вільного часу [145, с. 7]. Традиційно житло відігравало надзвичайно важливу роль у житті кожної людини; не дарма кожна людина прекрасно знає відому англійську приказку: «Мій дім – моя фортеця».

В цілому, як соціальна ситуація в суспільстві, так і стан особистості або сімей тісно пов'язаний з вибором відповідного простору для життя – житла [145, с. 26].

Тому, якщо очевидним постає факт важливості ролі житла в житті кожної людини, то так само очевидним постане і факт того, що ці об'єкти житлового будівництва мають бути належної якості; більше того, високою якістю має бути наділена не тільки конструкція будівлі, але також і проведені в ній різноманітні комунікаційні обладнання. Так, наприклад, Дж. Ровлев та Л. Госселін у своєму дослідженні вказали, що у період спалаху пандемії COVID-19 стрімко зріс рівень споживчого використання електричної енергії у житлових будинках [146]; від себе можемо пояснити це тим, що пандемія COVID-19 внесла значні корективи в організацію економічних (зокрема й трудових), соціальних тощо сфер життя, зокрема, поширеною стала практика організації дистанційного графіку роботи, і багато працівників перейшли саме на нього. Приклад, представлений вищезгаданим дослідженням, підтверджує значну важливість якості конкретно електричного комунікаційного обладнання в об'єктах житлового будівництва; узагальнюючи, доходимо до висновку про важливість якості всіх комунікацій на розглянутих об'єктах будівельної інфраструктури.

Таким чином, у якості проміжного висновку, ґрунтуючись на всіх вищенаведених аргументах, стверджуємо, що сфера житлового будівництва належить до числа сфер «привабливих» і «популярних», а, отже, є потенційно криміногенною у будь-якому випадку.

Наступним питанням, яке слід розглянути в межах даного підрозділу, постає проблематика детермінації як такої, а також конкретно детермінація всього загалу антисуспільних явищ, що призводять до порушення споживчих прав людей, що

мають намір отримати на правах оренди або власності, а також вже мають на правах оренди або власності певний об'єкт житлової нерухомості.

Детермінація будь-якого соціального явища є комплексним, багаторівневим завданням; на думку А. П. Закалюка, вона є відображенням діалектичної суттєвої властивості реального буття, а саме – загального зв'язку, взаємозалежностей та взаємообумовленостей між предметами, явищами та процесами. Звідси науковець на прикладі злочинності вказує, що її детермінація є певною сукупністю явищ, процесів, фактів та проявів, із якими вона пов'язана та які обумовлюють її [147, с. 184]; аналогічне визначення ми вважаємо за потрібне застосувати і стосовно більш широкого поняття – антисупільних діянь.

Грунтовно до дослідження філософських підвалин детермінації суспільних явищ підійшов І. М. Даньшин. Науковець вказав, що найбільш плідним підґрунтям для дослідження проблеми детермінації є: (1) закон про загальний, універсальний зв'язок предметів та явищ навколишнього світу, (2) концепція соціального детермінізму, (3) принцип історизму, (4) вчення про діалектичні суперечності, (5) принцип системного підходу при дослідженні соціальних явищ та процесів. По-перше, говорячи про закон про загальний, універсальний зв'язок предметів та явищ навколишнього світу, дослідник вказав, що особливість зв'язків поміж соціальними явищами полягає у їх здатності у більшості випадків відбиватися у людській свідомості та, як наслідок, виявлятися у формі мотивації їх поведінки та цілей, набуваючи властивість інтересів окремих людей та суспільства в цілому [148, с. 115-117]; на цьому загалом ж наголошували і радянські науковці. Стосовно концепції соціального детермінізму І. М. Даньшин наголосив, що у сфері суспільних відносин причинність не може мати жорсткого, а натомість – має імовірнісний характер; слід враховувати той факт, що суспільство перебуває у безперервному розвитку, і саме звідси – причинність у ньому наділена історично-мінливим характером. Тому, необхідним є ґрунтування також і на принципі історизму, що уможливорює встановлення конкретних історичних станів досліджуваного об'єкта.

Кримінологічна детермінація має різні прояви: кореляційна залежність, системно-структурний зв'язок, зв'язок станів, причини, умови, тощо [149, с. 15]; у широкому сенсі вона охоплює і функціональні зв'язки, і зв'язок станів, і деякі інші види залежностей.

У той же час, І. М. Даньшин зазначав, що стосовно одиначного злочину із всього числа факторів інтерес становлять лише причини та умови вчинення конкретного злочину [149, с. 16]. По-перше, випереджаючи послідовність розгляду питань, мусимо погодитися з А. П. Закалюком щодо як недоцільності використання терміну «фактори» (більш доцільним є використання саме комплексного терміну «детермінанти»), так і неприпустимості зведення всієї сукупності та різноманітності детермінант до просто переліку «факторів» (мається на увазі – причин) злочинності та конкретного кримінального правопорушення. Саме з цього приводу А. П. Закалюк критикував І. М. Даньшина [147, с. 214]; ми ж вважаємо за правильне уникнути в даному випадку участі в дискусії, оскільки існує імовірність неповного розуміння поглядів І. М. Даньшина та формування у зв'язку з тим хибного враження про його уявлення щодо проблематики. Однак, по-друге, все ж мусимо не погодитися з цим науковцем щодо того, що в кожному конкретному кримінальному правопорушенні інтерес у контексті детермінації інтерес становлять лише причини та умови. Мусимо зазначити, що вагомими у цьому випадку є й інші види детермінант. Для прикладу візьмемо крадіжку в метро: окрім тих причин, що підштовхнули злочинця до вчинення конкретно даної крадіжки в конкретний момент, у конкретному місці та конкретних умовах, він також зважає і на інші обставини, які сприяють чи унеможлиблюють вчинення правопорушення – фізичний стан, рівень уважності жертви, ризики зворотної агресії по відношенню до нього тощо. Всі вище перелічені обставини, що супроводжують вчинення конкретного кримінального правопорушення, не можна звести лише до причин та умов його вчинення. Із цього приводу абсолютно вірно висловився А. П. Закалюк – не можна спрощувати проблему детермінації злочинності, зводячи її, наприклад, до комплексу факторів без точного та предметного визначення їх складових та функціональної детермінуючої ролі останніх [147, с. 184].

Пропонуємо до уваги систему детермінації, запропоновану А. П. Закалюком, вважаємо її максимально об'єктивною, комплексною, всеохоплюючою та вичерпною. Так, розглядаючи проблему взаємозв'язків між подіями та явищами, науковець навів такі їх види: (1) внутрішні – зовнішні, (2) безпосередні – опосередковані, (3) прямі – зворотні, (4) стійкі – нестійкі, (5) суттєві – несуттєві, (6) необхідні – випадкові, (7) сильні – слабкі, (8) однозначні (жорсткі) – багатозначні (нежорсткі) та ін. [147, с. 185]. У той же час, щодо крайньої групи видів взаємозв'язків мусимо врахувати позицію І. М. Даньшина, який акцентував увагу на характері суспільної детермінації як нежорсткої, з чим мусимо погодитись.

А. П. Закалюк продовжив, вказуючи, що взаємодія між подіями та явищами може бути спрямованою або неспрямованою: у першому випадку взаємодія відбувається лише в односторонньому напрямку від першого до другого об'єкта чи явища, тоді як у другому – енергія та інформація передаються кожним із об'єктів, що взаємодіють, один одному. Однією із форм спрямованої взаємодії у такому випадку є кореляція, а саме така ситуація, коли зміни стану першого об'єкта супроводжуються змінами стану іншого, відбуваються одночасно, за однакових умов; тобто, має місце корелятивний зв'язок між двома об'єктами.

Всього в науці виокремлено безліч видів детермінації. Однак, у контексті нашого дослідження, на наше переконання, найбільш вагомим є запропонований дослідником поділ видів детермінації за критерієм ступеню залежності між об'єктами: (1) жорстка детермінація, коли між об'єктами встановлено факт однозначного зв'язку; (2) корелятивна детермінація, коли зв'язок між об'єктами не має визначеного змісту; (3) імовірна детермінація, коли залежність між об'єктами, як і її зміст, можлива лише за наявності певних умов; (4) розпливчата детермінація, коли залежність між об'єктами має місце, але вона не виявляється однозначною та чіткою [147, с. 185-186].

А. П. Закалюк погодився з тим, що основними складовими детермінації є такі її елементи: причини, умови, корелянти. При цьому, під причинами розуміють явища, що «породжують, продукують інші явища (системи) – наслідки» [147, с. 186-187]. При цьому внутрішня структура причинного зв'язку представлена

такими видами: (1) двоелементний (або бінарний) зв'язок між причиною та наслідком; (2) причинний ланцюг – причина певної ланки зв'язку у свою чергу виступає наслідком попередньої ланки зв'язку, її причини; (3) причинна мережа – система процесів, що охоплені єдиною динамічною структурою, а стан кожного з системних елементів обумовлений станом інших елементів цієї системи прямо або опосередковано [147, с. 187-188].

Наступним елементом детермінації є умови – явища, процеси та обставини, що є сприятливими або здатні створити можливість для виникнення та прояву причини, завдяки якій настає наслідок; її дія, як правило, імовірна, а не обов'язкова. При цьому умови бувають (1) такими, що сприяють формуванню причини, а також (2) такими, що забезпечують настання наслідку.

У той же час, важливо зазначити, що поділ детермінант на причини та умови є свого роду відносним, оскільки залежно від тієї чи іншої конкретної життєвої ситуації певна детермінанта, що раніше виконувала роль причини, у іншій ситуації може набути статусу умови.

Третім елементом детермінації є корелянти – це такий вид детермінантів, які мають кореляційний, тобто супровідний (але не спричинювальний або обумовлювальний), зв'язок між причиною та наслідком; тобто, має місце лише відносний синхронізуючий зв'язок між елементами [147, с. 188-189].

Враховуючи вищенаведені позиції з питань детермінації, вважаємо за потрібне навести авторський погляд щодо розглядуваної проблематики детермінації антисуспільних явищ та, зокрема, злочинності:

- абсолютно погоджуємося з підходом А. П. Закалюка щодо виділення ключових елементів детермінації: причин, умов, корелянт;

- всі вони, у свою чергу, діляться на детермінанти різних рівнів: (1) абстрактного (найвищого) – тобто, причини, умови та корелянти антисоціальних явищ; (2) вищого – причини, умови та корелянти злочинності в цілому; (3) середнього – причини, умови та корелянти конкретної групи кримінальних правопорушень; (4) нижчого – причини, умови та корелянти конкретного, одиничного кримінального правопорушення;

- саме нижчий рівень детермінант (причин, умов, корелянт) складає «конкретну життєву ситуацію», тобто вчинення конкретного кримінального правопорушення в конкретному місці, у конкретний час та за конкретних обставин.

Такий погляд на проблематику цілком співпадає із, на нашу думку, влучним порівнянням детермінації з кореневою системою дерева, яка розгалужується до низу: є детермінанти першого, другого та нижчих рівнів [147, с. 199].

Наступним питанням на шляху до визначення конкретних детермінант антисуспільних явищ у сфері житлового будівництва, на наше переконання, постає необхідність розгляду сучасних тенденцій у суспільстві з філософських, соціологічних, психологічних тощо поглядів із акцентом на антисуспільних тенденціях у соціумі.

Надзвичайно ґрунтовно, на наше переконання, низку специфічних рис та особливостей сучасного суспільства з позицій кримінології та філософії було проаналізовано О. М. Литвиновим та Ю. В. Орловим. Витоки позитивних та негативних тенденцій у сучасному соціумі дослідники знаходять у появі фонетичного алфавіту в низці західних суспільств, що посприяло як бурхливому розвитку наукової думки, з одного боку, так і появі та розвитку злочинності у таких суспільствах, з іншого [150, с. 119-122]. У якості своєрідного підсумку, що, на наше переконання, надзвичайно влучно та вичерпно характеризує сучасний соціум, науковці пропонують цитату Еріха Фромма: «Індивід живе у суспільстві, яке пропонує йому сформовані моделі успішності – самостійний заробіток, статус порядного сім'янина та громадянина, споживач товарів та послуг. І відповідність цим моделям створює ілюзію повноти сенсу життя. Однак, хоча такі уявлення і сидять міцно в нашій свідомості, однак вони не можуть замінити собою відсутність внутрішнього стержня особи. Внутрішні стереотипи (уявлення) все частіше не спрацьовують, про що свідчать ріст наркоманії, зниження рівня інтересів, інтелектуальної та творчої активності, ріст злочинності, насилля, деструктивності» [150, с. 123-124]. І, як наслідок, – члени сучасного суспільства західного (на відміну від східного) типу часто характеризуються неврівноваженими станами, зокрема, підсвідомим відчуттям самотності, відчуженістю, страхом смерті тощо. У якості

причини деструктивної агресії, яка є певним чином притаманною членам сучасного соціуму є ізолюваність та самотність людини навіть у суспільстві [150, с. 126, 130]. На нашу думку, слід повністю погодитись із таким підходом. Звідси, логічним стає твердження про те, що в наслідку для сучасного члена суспільства притаманним є його спрямування мислення, мотивації та подальшої діяльності зсередини (де формуються такі думки та мотиви) назовні, часто без врахування зовнішніх вимог; тобто, з урахуванням концепції Зігмунда Фрейда, підсвідоме має більший вплив на свідомість порівняно з надсвідомим. Таке припущення може бути підтверджене позиціями низки науковців про визначальну роль психіки на формування антисуспільної та, зокрема, злочинної поведінки; наприклад, О. М. Литвинов та Ю. В. Орлов переконані, що зовнішній бік злочинної поведінки спричинений саме внутрішніми, психофізіологічними, особливостями певної особи [150, с. 153-154].

На користь соціального відчуження як ключової детермінанти анти суспільної поведінки членів суспільства виступали також і низка інших науковців. Наприклад, В. Фокс вказав, що відчуження посилює багато видів поведінки, що відхиляється від норми, та ворожих установок [151, с. 114]. Ф. Танненбаум та Г. С. Беккер, розглядаючи проблематику анти суспільної та конкретно злочинної поведінки з позицій аномії, крайньою формою якої є саме відчуження, вказували, що у випадку наявності такого це пов'язано або з відстороненням індивіда від навколишнього світу, або з недостатньою інтеграцією особистості [151, с. 112-113]. Можемо додати, що ця проблематика стає ще більш актуальною, оскільки коли суспільство пронизане правовим та суспільним нігілізмом, то воно вже ділиться на окремі «девіантні групи», що зосереджуються у найрізноманітніших суспільних класах. Тобто, припускаємо, що має місце «взаємне відчуження всіх від всіх». Певною мірою можемо також погодитися і з позицією К. Маркса, який зазначив, що люди відчужуються від своєї праці в силу наявності приватної власності та класового панування; відокремлення робітників від результатів своєї праці відчужує їх і від суспільства, і один від одного [151, с. 113-114]. У той самий час, В. Фокс акцентував увагу на тому, що відчуження не в усіх випадках здатне призвести до делінквентності, тобто, між відчуженням та

антисуспільною поведінкою не існує обов'язкового функціонального зв'язку [151, с. 113]. Мусимо погодитись із такою позицією.

У той самий час, мають місце також такі наукові позиції, у яких стверджується про те, що, все ж таки, навіть на сьогоднішній день суспільство має значний вплив на формування суспільно прийнятної чи антисуспільної свідомості. Так, Ч. Кулі створив теорію «дзеркального Я», відповідно до якої індивід зазвичай діє саме у такий спосіб, якого від нього очікують інші. У. Томас вказав на чотири ключові бажання особи, що мають вирішальний вплив на формування її поведінки, якими є прагнення до безпеки, нового досвіду, визнання чи престижу, а також прагнення до дружньої близькості або любові [151, с. 73]. Ще З. Фройд вказував, що основу соціальної взаємодії складають ідентифікація та ідентичність. При цьому під ідентифікацією він розумів поєднання індивіда з групою або імітація індивідом поведінки інших людей, тоді як ідентичність, на його думку, є власними ціннісними орієнтаціями індивіда, його амбіціями, проблемами пристосування і т.д., які розділяються або доповнюються іншими. І, на переконання З. Фройда, коли особа стає тим, ким хоче стати, вона досягає ідентифікації та ідентичності [151, с. 114]. Водночас, із крайнього твердження ми можемо висунути припущення, що у разі, коли особа, навпроти, не стає тим, ким хоче стати, її внутрішні прагнення та суспільні очікування від неї входять у фазу суперечності, що, на наше переконання, все ж здатне призвести до стану відчуження. Таким чином, ми все ж мусимо акцентувати на виключній важливості відчуження як явища, що здатне бути детермінантою антисуспільної діяльності.

У той самий час, у наукових колах було приділено увагу також і іншим детермінантам, спроможним спричинити антисуспільні явища.

Наприклад, Р. Клауорд, Л. Оулін, а разом із ними і В. Фокс акцентують увагу на ключовій проблематиці саме в наявності «прірви» між затребуваними суспільством ідеалами та пропонованим ним інструментарієм для досягнення таких ідеалів. Науковці зазначають, що у ситуації, коли суспільство закликає своїх членів прагнути до чогось конкретного, однак ті самі члени суспільства починають усвідомлювати, що пропонованого їм інструментарію для досягнення тієї самої

мети недостатньо, нерідко вони стають на антисуспільний, зокрема й злочинний шлях [151, с. 110-111]. Такий підхід, на нашу думку, є абсолютно переконливим.

Приділено увагу було й економічним детермінантам антисуспільних явищ. Однак, для прикладу, цікавою видається позиція М. Карпентер, на думку якої економічні детермінанти та бідність не є вирішальними для появи антисуспільних явищ і злочинності [151, с. 67]. Вважаємо дещо спірною таку позицію, яка, вочевидь, потребує в подальшому свого наукового підтвердження або спростування.

У якості цікавої детермінанти можна вважати пропонований в літературі поділ на умовній темпоральній лінійці часу на «тяжкий», «нормальний» та «гарний». На прикладі молоді було проведено дослідження та встановлено, що в «нормальний час» кількість справ молоді в судах була меншою, ніж у «тяжкий час», однак, у «гарний час» кількість таких справ все одно зростає порівняно з «нормальним часом», у якості причини цього вказують на високий рівень доходів молоді, наслідком чого стає її переважна безпечність, нестримність, готовність до реалізації непристойних вчинків [151, с. 66-67]. Припускаємо, що результат дослідження є абсолютно слушним.

Італійська дослідниця В. Ломбарді згадує про політичний устрій як потенційну детермінанту існування антисуспільних явищ. На її думку, саме соціал-демократичний устрій є пріоритетним для суспільства, на противагу капіталістичному устрою, який дослідниця характеризує як такий, якому притаманний «диктаторський характер логіки ринку». Цитата: «рішення більшості виборців вже не сприяють вирішенню установчих питань громади; переважають економічні рішення, для яких не потрібна ступінь демократії, і порожні демократичні системи змісту та сенсу» [152, с. 14]; на прикладі Італії науковець негативно оцінює той факт, що зі вступом до ЄС соціальна ринкова економіка держави перетворилась на таку соціально-економічну модель, за якої суспільний добробут цілком і повністю залежить від функціонування ринку та його фінансових ресурсів [152, с. 23-24].

Інша проблематика, якій приділила увагу італійська дослідниця – криза державного сектору економіки як у якісному, так і у кількісному відношенні. Так, науковець зазначає, що державний сектор часто звинувачується у багатьох наслідках свого функціонування, зокрема: (1) у вихованні соціальної розслабленості, (2) розтраті ресурсів, (3) проведенні слабкої та патерналістської політики [152, с. 90]. Із переліченими недоліками превалювання державного сектору економіки ми абсолютно згодні.

Як наявність проблеми політичного устрою, так і переоцінка державного сектору економіки, на наше переконання, вказують на появу кризи світосприйняття, у тому числі й демократичного; постійно здійснюється пошук, підвищується попит на нові орієнтири та систему цінностей політичного істеблішменту, з метою підвищення рівня «справедливості» у суспільстві та державі. Кричущо актуальними ці проблеми є і для колишніх пострадянських країн, зокрема, і України.

Для України з набуттям нею незалежності в 1991 році характерним був перехід від, по-перше, авторитарного, прокомуністичного, до демократичного, капіталістичного спрямування політичного устрою, і, по-друге, від адміністративно-командної до ринкової економіки. Одним із ключових елементів такого переходу було явище приватизації. Однак, А. П. Закалюк вказує, що тогочасна приватизація в Україні не була вдалою, мала негативний наслідок – невідокремлення бізнесу від влади, у результаті чого – створення системи з наступними характерними рисами: (1) високий рівень корупції, часто – так званої легалізованої корупції, (2) поєднання комерційних інтересів структур влади та бізнесу, (3) інтегрований наслідок попередніх ознак – гальмування як становлення цивілізованих ринкових відносин, так і зростання рівня добробуту населення [153, с. 123].

Подальші проблеми виникли щодо становлення дієвої системи конкуренції на ринку, адже лише за її реальної наявності є можливим ефективне функціонування ринку в цілому та окремих його сегментів. У той самий час, навіть після проголошення переходу від адміністративно-командної до ринкової

економіки, при владі на різних її рівнях лишалися функціонери старого «радянського» зразку, які відкрито або приховано підтримували «ручне», тобто, саме адміністративно-командне, управління економікою; дана проблема стосувалася також і ринку житлового будівництва. За таких умов реальне становлення конкурентного середовища не було можливим, натомість розвивалися монополії, незалежно від того, державні чи приватні. Разом із тим, розросталася у таких сферах корупція, поширювалось явище протекціонізму, що виражався у наданні певним пов'язаним із владними колами суб'єктам господарювання певних привілеїв, часто у вигляді пільг на сплату податків, мита, акцизів, пільгових кредитів тощо [153, с. 128-130].

Відсутність становлення реальної ринкової економіки, з усіма притаманними їй атрибутами призвели до асинхронних процесів у вітчизняній економіці, зокрема, до невідповідності між темпами зростання економіки, з одного боку, та значно нижчими темпами зростання рівня забезпеченості населення. У якості прикладу слід привести неодноразові заходи різних урядів з підвищення рівня заробітних плат та пенсій для населення; оскільки вони не були підкріплені бюджетними спроможностями, наявними на той час, такі заходи аж ніяк не сприяли реальному зростанню доходів населення, але лише викликали зростання рівня інфляції [153, с. 132-133].

У результаті виникла та постійно ускладнювалась проблема, яку вище ми проаналізували на прикладі досліджень Р. Клаурда, Л. Оуліна, В. Фокса – невідповідність між пропонованою суспільством метою для досягнення, з одного боку, та пропонованими для її досягнення ресурсами – з іншого. Так, для розвинених громадянських суспільств характерним є існування порівняно стабільного балансу між попитом та пропозицією на задоволення потреб членів такого соціуму, тоді як у недостатньо розвинених суспільствах – попит часто перевищує пропозицію. Як наслідок – члени суспільства або самотійно стають на злочинний шлях, або шукають «обхідні» шляхи першочергового задоволення саме власних потреб в обхід інших за рахунок посадовця чи службовця, що, у свою чергу, має за мету власне збагачення [153, с. 211-212].

Говорячи про посадовців та службовців, не буде помилковим зазначити, що функціонери «радянського» зразку, які превалювали на відповідних посадах весь цей час, намагались зберегти контроль над економічними процесами, при цьому, як вказував А. П. Закалюк, часто із причин банальної «звички»; свого часу радянською владою було створено настільки роздутий владно-партійний апарат із надмірним набором повноважень, що його реальна сила впливу була надто великою у зв'язку з суцільним одержавленням економіки та низкою інших керованих суспільних сфер [153, с. 182]. Все це сприяло активному становленню корупції, проблемі передумов появи якої буде присвячено увагу в наступному підрозділі даного дисертаційного дослідження. Однак коротко явище корупції можна охарактеризувати через так званий «фундаментальний закон політики», який виглядає наступним чином:

$$E = mc^2,$$

де E – це влада, m – це гроші (у кількісному аспекті), c – рівень корумпованості суспільства [153, с. 201-203].

Актуальною проблемою постало і формування та розростання, за формулюванням А. П. Закалюка, так званої «легальної» корупції, про що вже вище згадувалось. Фактично, в Україні вона не є караною, тоді як у низці західних країн за неї передбачена кримінальна відповідальність. «Легальна» корупція має наступний вираз: органи державної влади або органи місцевого самоврядування за рахунок використання власних владних повноважень штучно створюють привілейоване або навіть позаконкурентне становище на ринку для окремого суб'єкта господарювання, що завдає прямої шкоди рівноправним особам-конкурентам [153, с. 194]. Вказана проблема є притаманною також і для ринку житлового будівництва.

Порівняно стабільні та тривалі зв'язки між посадовими або службовими особами, з одного боку, та користувачами «корупційних послуг», з іншого,

призводить до становлення явища клієнтелізму, що є однією зі складових корупції в цілому [153, с. 214].

Окрему увагу А. П. Закалюк приділив проблемі привілейованого порядку оплати праці посадовців, що виражається як у першочерговому порядку її виплати, так і в обсягах таких виплат – розмірі посадового окладу, доплаті премій, іншого роду доплат тощо [153, с. 208]. Погоджуємось, що дана проблематика є характерною для українського суспільства, у той самий час, маємо власний погляд на її вирішення, про що буде вказано у подальшому розділі цього дисертаційного дослідження.

Наслідком некомпетентного (часто умисно спрямованого) керівництва економічними процесами в країні, створення та заохочення корупції в низці сфер суспільного життя та господарювання (зокрема, і в сфері житлового будівництва) стало формування стабільної зв'язки «влада – бізнес», до якої потрапило керівництво апарату управління та, фактично, стало обслуговувати саме інтереси влади та бізнесу, однак аж ніяк не народу [153, с. 204].

Усі вище перелічені процеси та явища, що були притаманними вітчизняній системі управління та економіці, мали (і у подальшому мають) результатом падіння рівня моралі та культури членів соціуму, погіршення ставлення до загальнолюдських цінностей. Небаченого рівня набула роль «неформальних» (корупційних) зв'язків з компетентними посадовими та службовими особами; саме останні стали запорукою успішного ведення бізнесу та його розвитку, що стосується також і ринку житлового будівництва [153, с. 135-136]. І, звісно ж, прогресуюче зростання рівня правового нігілізму, зневіри в державі та праві як такому, формуванню гіперконкурентного середовища типу «кожен сам за себе». На превеликий жаль, всі ці події мали та значною мірою продовжують мати місце всупереч твердим переконанням, висловленим В. І. Борисовим, щодо того, що корупція супроводжує історичний розвиток будь-якої держави ще з давніх часів, при цьому запобігання та протидія їй є конче необхідними та навіть першочерговими, оскільки корупція завдає непоправної шкоди як державі, так і суспільству. Зокрема, говорячи про Україну, недарма наголошено науковцем, що

характерною для нашої держави є тенденція відставання спрямованих на запобігання та протидію корупції соціально-правових державних заходів від якісно-кількісних показників самої корупції [154, с. 328, 342; 155, с. 448].

Слід зауважити стосовно позиції М. Карпентер щодо економічних детермінантів та бідності як невіршальних для появи антисупільних явищ та злочинності, що, на прикладі вище розглянутих процесів в Україні, видається очевидним той факт, що економічні процеси все ж мають значний вплив на появу та розвиток як антисупільних явищ у цілому, так і злочинності, зокрема.

Не менш негативний вплив, на переконання В. І. Борисова, має і невірнo обраний вектор запобігання та протидії корупції, який акцентований на адміністративно-правовій складовій, тоді як кримінально-правова складова позбавлена належної уваги; із такою позицією ми мусимо погодитись [156, с. 385].

Підсумовуючи ж питання детермінант антисупільних явищ, зокрема, і у сфері житлового будівництва (що часто сприяють порушенню прав споживачів у цій сфері), акцентуємо увагу на необхідності їх систематизації та структуризації відповідно до вище запропонованої схеми «причини – умови – корелянти».

Перш за все, говорячи про причини, мусимо погодитися з позиціями багатьох вищезгаданих науковців про те, що причинами вчинення тих чи інших антисупільних діянь, зокрема й у сфері житлового будівництва, є не конкретні зовнішні обставини (наприклад, бідність), а саме внутрішні, психологічні процеси. Безсумнівним є той факт, наприклад, що забудовник здійснює несанкціоноване будівництво на захопленій ділянці не внаслідок того, що дана сфера суспільних відносин є недостатньо врегульованою на законодавчому рівні, а саме тому, що в нього виникла потреба – отримання прибутку, сформувалися мотив та, головне, – умисел на вчинення даного кримінального правопорушення. Отже, причиною будь-якої антисупільної дії, рівно як і кримінального правопорушення, є саме внутрішні психологічні процеси у конкретної особи.

По-друге, у якості передумов існування антисупільних явищ, зокрема, і на ринку житлового будівництва, на наше переконання, є саме зовнішні обставини, що у той чи інший спосіб здійснюють свій вплив на формування умислу, мотивів

на вчинення антисупільних дій. Із врахуванням усіх вище перелічених досліджень констатуємо, що до числа передумов існування антисупільних явищ, зокрема, й у сфері житлового будівництва, є наступні:

- політичні, а саме: (1) наявний політичний устрій, його оцінювання суспільством на предмет більшої чи меншої відповідності категорії справедливості; (2) невдале проведення ринкових реформ, внаслідок яких створено стійкий та нерозривний зв'язок «влада – бізнес»; (3) залишення при владі багатьох посадовців та службовців «радянського» зразку, що вважають за правильне та необхідне здійснення ручного керування суспільними процесами, у тому числі й економікою;

- економіко-соціальні передумови: (1) криза державного сектору економіки з притаманними йому соціальною розслабленістю, розтратою ресурсів, патерналістською політикою; (2) поєднання інтересів влади та приватного бізнесу за рахунок уповільнення розвитку цивілізованих ринкових відносин та зростання рівня суспільного добробуту; (3) невідповідність між темпами зростання економіки країни та темпами зростання рівня забезпеченості населення; (4) бідність, страх бідності та в наслідку прагнення наживи; (5) перебування в умовному темпоральному періоді «тяжкого», «нормального» та «гарного» часу; (6) невідповідність між попитом на задоволення потреб окремих членів соціуму та пропозицією інструментів для їх задоволення; (7) відчуження особи від суспільства, з одного боку, та вплив (як позитивний, так і негативний) на неї певного суспільного середовища та суспільства в цілому.

По-третє, що стосується корелянт існування антисупільних явищ, то мусимо припустити, що немає необхідності здійснення їх систематизації, оскільки будь-яке суспільне явище тією чи іншою мірою виконує роль корелянта.

2.2 Причини та умови вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва

Якщо у попередньому підрозділі нами було проаналізовано проблему детермінації негативних соціальних явищ, що мають місце на ринку житлового

будівництва та фактично носять криміногенний характер, тобто, є «передвісниками» злочинності в розглядуваній нами сфері суспільних відносин, то у даному підрозділі нами буде досліджено безпосередньо детермінацію злочинності в сфері житлового будівництва.

Що стосується безпосередньо самої системи детермінант, які будуть використовуватися в ході дослідження, то за основу як у попередньому, так і в даному підрозділі нами взята система детермінант, запропонована А. П. Закалюком, а саме – причини, умови, а також супутні їм корелянти.

Крім того, у якості прологу до безпосереднього аналізу проблеми мусимо вказати, що підходи до вивчення проблеми детермінації злочинності загалом та в окремих сферах суспільних відносин зокрема різняться у представників кримінологічної науки пострадянського простору та представників західної кримінологічної науки. Адже чого лише варта загальновідома критика радянськими науковцями-кримінологами методологічної бази західних досліджень стосовно злочинності, які вивчають злочинність лише на рівнях індивідуального та особливого, не підіймаючись до узагальнено-теоретичного макрорівня. Або, наприклад, на противагу попередній думці позиція В. В. Голіни, який акцентував на тому, що, зважаючи на невдалий попередній досвід стосовно запобігання злочинності в цілому та зокрема, слід відмовитися від концепції запобігання «глибинним причинам злочинності» – тобто, від того самого макрорівня «істинних» наукових узагальнень у розумінні радянських науковців – на користь більш практично-спрямованої концепції запобігання «поточним, поверхневим, конкретним проявам злочинності станом на поточний момент», тобто, прийняти ті самі підходи західної кримінологічної науки [157, с. 27].

Перш за все, зауважимо, що попередньо вважаємо себе прихильниками саме другого підходу, висловленого В. В. Голіною. Цілком може бути, що вся радянська та пострадянська кримінологічна школа весь цей час йшла хибним шляхом. Але ми все ж повинні проаналізувати проблему детермінації злочинності у сфері житлового будівництва, спираючись також і на науковий досвід представників радянської та пострадянської кримінологічної школи, що представляють цей,

можливо, «хибний» підхід до запобігання злочинності. Однак, разом із тим, нами також буде проаналізовано дослідження представників західної кримінологічної думки, і на прикладі результатів їх дослідження спробуємо дійти висновку, який, на наше переконання, підхід все ж видається більш виправданим та вірним.

Тому, пропонуємо перейти безпосередньо до теоретичного вивчення попередніх напрацювань, що безпосередньо чи опосередковано стосуються нашої проблематики, керуючись запропонованою нами вище структурою.

1. Причини корупційної та іншої злочинності в сфері житлового будівництва. Ведучи розмову про причини злочинності, ми розуміємо під останніми безпосередньо те, що «відбувається в особі в голові» – принаймні, до такого висновку та згоди щодо нього наразі дійшли дослідники-кримінологи. У той самий час, ми не можемо говорити про те, що процеси, що відбуваються у людській свідомості, є повністю автономними, що абсолютно не відповідає дійсності – адже людська свідомість сприймає інформацію із зовнішнього світу, з навколишнього середовища, пропускає її через свою призму, і саме внаслідок цього у свідомості людини відбувається низка процесів.

1) На наше переконання, первинною у системі причинності злочинності є саме особистість з усіма її характеристиками та особливостями. Безсумнівно, це питання більше стосується психології, і навряд чи ми можемо констатувати на сьогоднішній день, що наука здатна відповісти на всі запитання стосовно свідомості, однак, водночас, навряд чи ми можемо заперечити той факт, що свідомість тієї чи іншої особи є нічим іншим як ґрунтом, у якому те чи інше насіння (наприклад, насіння злочинного способу життя) або проросте, або ні. І саме з цієї причини ми не можемо абстрагуватися від проблеми формування особистості та її свідомості, зокрема; мусимо хоча б на найбільш узагальненому, теоретичному, рівні оперувати доступними у цій галузі знаннями, щоб дослідити проблему причинності злочинності, зокрема, в сфері житлового будівництва.

Очевидно, що від народження людина наділена виключно біологічними характеристиками. Загальновідомо, що деякі радянські дослідники (наприклад, Кудрявцев) відносили статево-вікові та конституційно-нейродинамічні

особливості, згрупувавши їх у якості потенційних детермінант наступним чином: (1) генетичні; (2) екологічні, тобто такі, що є наслідком впливу навколишнього середовища; (3) індивідуальні, у якості взаємодії генетичних та екологічних. Що стосується генетичних, то мусимо погодитись із позицією, що вказана галузь наукових знань наразі навряд чи є достатньо розвиненою, щоб ми мали змогу впевнено говорити про наявність чи відсутність впливу генетичного набору особистості на її здатність чи нездатність стати злочинцем. Однак, можемо припустити вже зараз, що генетична складова особистості відіграє певну «фонову» роль у процесі формування особистості: особа вже від народження наділена низкою потенційних розумових та інших характеристик, які у подальшому підлягають розвитку в процесі соціалізації. І, наприклад, що стосується аспектів фізичної та психічної ментальної спадковості – переконливо констатуємо, що навряд чи вони можуть мати будь-який вплив на тип злочинця, що становить інтерес для нашого дослідження. Однак, що стосується типу темпераменту, зазначено, що така впливає на розвиток особистості, однак навряд чи має вплив на формування особи-злочинця; ми ж лишаємо за собою право не відхиляти можливість такого впливу та акцентуємо на необхідності подальшого вивчення цього питання.

Однак, очевидним постає факт, що людина є істотою соціальною, а, отже, становлення її особистості жодним чином не обмежене її психофізіологічними рисами, а доповнюється також досвідом її взаємодії з навколишнім середовищем, тобто – її соціалізацією, під час якої зовнішні впливи активно взаємодіють із психофізіологічними особливостями особи. При цьому важливо відзначити, що в ході соціалізації зі збільшенням віку біологічні якості особи поступово відходять на другий план, не втрачаючи, однак, своєї ролі.

Саме в такому процесі соціалізації, яка може виражатись як у позитивних, так і негативних впливах на особу з боку навколишнього середовища, у останньої формуються системно оформлені знання, уявлення про навколишнє середовище, суспільство, соціальні норми, ставлення до них. При цьому, на виключній ролі світоглядної позиції особи наголошували радянські дослідники, маючи на увазі під нею, однак, лише суб'єктивні висновки, враження, переживання стосовно свого

місця в суспільстві, соціальних цінностей тощо, але ніяк не досконале знання про світ; більше того – досвід соціалізації завжди буде обмеженим, і саме тому – будь-які суб'єктивні уявлення про світ та суспільство не варто вважати вичерпними. На наше переконання, саме суб'єктивність та обмеженість сприяють тому, що, по-перше, у кожної особи в процесі соціалізації формується унікальний, але фрагментований досвід, по-друге, така індивідуальна світоглядна позиція може як сприяти формуванню антисуспільних установок особистості, так і перешкоджати їх формуванню. Більше того – для нервової системи людини характерною є кумулятивність, тобто, поступовість у формуванні тих чи інших особистих переконань. Безсумнівно, це сприяє тому, що протягом життя ціннісні установки особи не є статичними, вони постійно змінюються [158, с. 50]. Крім загальних рис соціалізації, слід відзначити, що в її процесі у особи формується правосвідомість та засвоюється правова культура. Усе це засвоюється та формується в особи у процесі перебування в тих чи інших соціальних групах, з якими пов'язані її робота, навчання, проведення вільного часу тощо.

Однак нерідко у процесі соціалізації особа зіштовхується з негативними впливами (наприклад, прояви несправедливості), що здатні викликати в неї сумніви у істинності суспільних, зокрема і правових, цінностей, установок, вимог, що має своїм наслідком, спочатку, – розвиток відчуття безвиході, розчарування, можливо навіть – власної неповноцінності тощо, у подальшому – зневіру в державних, соціальних інститутах, у справедливості загалом [159, с. 65; 160, с. 133-134]. Потенційні наслідки цього є очевидними: відбувається накопичення негативного досвіду соціального життя особистості, де кожен новий негативний вплив потрапляє до замкненого контуру, у якому залишається до моменту (1) «пробудження» за сприятливих обставин, що безпосередньо сприяє вчиненню кримінального правопорушення чи іншого анти суспільного діяння, або (2) «затухання» чи навіть «нейтралізації» внаслідок так само накопичення, але вже позитивних впливів на особу з боку навколишнього середовища. Особливо актуальним це постає в процесі перебування особи, що хоча б раз відчула на собі негативний вплив навколишнього середовища та відчула зневіру в соціальних,

зокрема і правових, регуляторів, у певних соціальних групах, у тому числі – й соціальних групах, що включають у себе інших осіб анти суспільної чи навіть злочинної спрямованості. Е. Саттерленд стосовно цього відзначив, і ми мусимо погодитись із ним: особа здатна «навчитись» злочинної поведінки рівно так само, як і будь-якої іншої поведінки. Як наслідок – поступове, але незворотнє формування анти суспільної спрямованості такої особистості [160, с. 134].

Спираючись на Дж. Уолда та А. Ф. Зелінського, підсумуємо, що через усю багатоаспектну складність і глибоку індивідуальність людського організму та унікальність власного досвіду соціалізації кожна особа є несхожою на всіх інших. І саме в результаті розглянутого вище складного механізму формування особистості протягом всього періоду її життя та, відповідно, соціалізації, формується система багаторівневої саморегуляції суспільної поведінки, що простягається від найвищого рівня – ціннісної системи особистості, її поглядів на сенс життя та свого місця в ньому, до найнижчого – установок та переконань особи, що впливають на здійснення того чи іншого вибору поведінки в конкретній життєвій ситуації [161, с. 58-59].

2) У певний момент у житті особи настає так звана конкретна життєва ситуація. Будь-яке кримінальне правопорушення, що є одиничним проявом злочинності загалом, є нічим іншим, як актом діяльності, тоді як діяльність завжди за своїм характером є цілеспрямованою, тобто, орієнтованою на досягнення певного результату. Але будь-який акт діяльності, завершений досягненням тієї чи іншої цілі у якості результату, завжди починається з певної потреби особи.

А. Ф. Зелінський вважав під потребою, з одного боку, такий психічний стан особи, завдяки якому відображається нестача для особи чогось, з іншого боку – особистісна властивість через ставлення до навколишнього середовища, коли незадоволення у певний конкретний момент часу викликає людську активність [161, с. 18]. Тобто, у разі потреби в чомусь відбувається зворотня реакція організму зі спробою компенсувати нестачу, таким чином викликаючи активність особи в процесі її пристосування до фізичного та соціального навколишнього середовища.

Але сама по собі потреба не здатна спричинити вчинення діяння. По-перше, така потреба повинна бути актуалізована, тобто, спонуканою до задоволення зовнішніми обставинами, по-друге, має бути віднайдено предмет потреби, незалежно від того, матеріальний чи ідеальний (наприклад, суспільне визнання). У такому разі потреба, що здобула свій предмет, перетворюється вже на бажання та сприяє формуванню мотиву [161, с. 18-19].

3) Загальновідомим для кримінологічної науки є факт про те, що не існує безмотивних кримінальних правопорушень, рівно як і безмотивних діянь загалом. І, на переконання низки радянських дослідників, мотивація, тобто процес формування мотивів на вчинення правомірного діяння або кримінального правопорушення, починається саме на моменті виникнення так званої «проблемної ситуації», тобто, появи суперечності між можливими способами задоволення потреби суб'єкта та об'єктивною реальністю загалом. Фактично, життя постає перед нами як суцільний набір конфліктних ситуацій, коли особа змушена обирати між правомірними або неправомірними способами задоволення своїх потреб. Звідси А. Ф. Зелінський висновує, що роль мотивів якраз і полягає в тому, що вони визначають спрямованість та певною мірою спосіб задоволення власних потреб; однозначно можна визнати, що визначені мотивами цілеспрямовані дії спрямовуються на перетворення навколишнього середовища, а разом із ним – і самого суб'єкта [161, с. 5]. Однак, не дивлячись на важливість мотивації у формуванні правомірного чи злочинного діяння, вона все ж лишається лише частиною механізму поведінки, оскільки переважно охоплює внутрішні процеси людської психіки, здебільшого лишаючи «за бортом» зовнішні впливи.

На підготовчій стадії мотивації відбувається отримання всієї необхідної інформації щодо можливих способів задоволення суб'єктом власної потреби, її аналіз, на підставі чого, відповідно, вже починають формуватися один або декілька мотивів. Однак, на даному етапі, за загальним правилом, хоча і формуються вже внутрішні суб'єктивні умови на потенційне вчинення кримінального правопорушення, та суб'єкт все ще не має чіткої моделі цілі свого майбутнього діяння та способів її досягнення. У контексті ж розгляду нашої групи кримінальних

правопорушень обґрунтовано припускаємо, що, з огляду на хоча б внутрішню, суб'єктивну раціональність їх природи, ціль має формуватися приблизно одночасно разом із мотивом / мотивами. Допомагає підтвердити нашу позицію А. Ф. Зелінський, який, розглядаючи види мотивів, виокремлює серед них мотив-ціль, при якому, по-перше, свідомістю вже окреслюється чіткий зміст потреби суб'єкта, по-друге, внаслідок цілепокладання конкретний мотив стає мотивом остаточним. Тобто, крім того, що формування мотиву та цілі – це майже одночасні процеси, ще й факт закріплення цілі означає факт закріплення та подальшої незмінності мотиву / мотивів, хоча у контексті злочинності в цілому така можливість і розглядається [161, с. 21-23, 64-69].

Формування мотивів відбувається на основі поєднання впливів на свідомість суб'єкта як усвідомлюваних, так і підсвідомих шарів психіки людини [161, с. 21]. Так, наприклад, до усвідомлюваних джерел формування, вочевидь, слід віднести зміст актуальної потреби особи, її інтереси, у певній мірі – її ціннісні настанови та орієнтації [161, с. 20, 57]. Дещо складнішим постає питання із підсвідомими впливами, адже такими можна назвати емоційний стан суб'єкта, рівень його мотивації, воля, звички та традиції, уявлення, думки, ідеї, що були витіснені на підсвідомий прошарок, але все ще здійснюють активний вплив на свідомість [161, с. 14, 57].

Звідси, із посиланням на А. Ф. Зелінського, ми вважаємо за необхідне зробити висновок про те, що, враховуючи вищевикладене, мотивація не може бути абсолютно раціональною [161, с. 22-23]. Звісно, як ми і вказали раніше, щодо певної групи кримінальних правопорушень підготовка зловмисника вчинення діяння не може не бути раціональною, тобто, ретельно зваженою, спланованою, перевіреною тощо, однак така раціональність є суто «суб'єктивною», тобто, сам суб'єкт вважає, що він діє максимально раціонально, у той час як зовні його діяння може таким не бути, зважаючи на обмеженість необхідної для суб'єкта інформації, якою він володіє, ціла низка раніше згаданих підсвідомих аспектів, включаючи й тип темпераменту, що, припускаємо, цілком може відіграти вагому роль у відповіді

на питання, чи вдасться та чи інша особа до скоєння кримінального правопорушення.

Однак, варто пам'ятати, що мотивація формується не лише завдяки внутрішнім особистісним аспектам, але також і у поєднанні таких із зовнішніми детермінантами.

І, на завершення, говорячи про мотивацію. Навіть між радянськими кримінологами існували суперечності: одні заперечували інших, говорячи про природу мотивації, про соціально-нейтральну природу мотивів і акцентували на тому, що мотиви можуть бути виключно соціально-позитивними або соціально-негативними. Ми категорично заперечуємо таку позицію як неприйнятну. Мотивація як процес формування мотивів вчинення того чи іншого діяння базується на необхідності задоволення певної потреби, що постала перед суб'єктом. Коли предмет потреби відповідає на питання – що особа хоче?, то мотив відповідає на таке питання – чому особа хоче це? Однак, визначенням предмету потреби та чітких мотивів на її задоволення ще не зупиняє процес мотивації, оскільки відповіді на питання що? та чому? недостатньо для досягнення цієї потреби – постає необхідність відповіді на питання як?, тобто – пошук способів задоволення потреби. Візьмемо для прикладу потребу власника компанії-забудовника побудувати собі новий приватний будинок; таким чином, предметом потреби стає або безпосередньо сам будинок, або грошові кошти, яких буде достатньо для будівництва. При цьому імовірним мотивом задоволення такої його потреби буде корисливий, а саме – бажання жити розкішно. Однак саме таке бажання ще не є соціально-позитивним або соціально-негативним – воно лишається соціально-нейтральним бажанням, яке притаманне багатьом членам нашого соціуму. У свою чергу, вирішальну роль у цьому випадку буде відігравати саме спосіб задоволення потреби, тобто, яким чином буде зароблено кошти на будівництво нового будинку: шляхом розширення виробничих потужностей компанії-забудовника та, як наслідок, – збільшення прибутків, або шляхом, наприклад, здешевлення вже затверджених проєктів на будівництво, використання

гірших порівняно з запланованими матеріалів тощо, за рахунок чого – збереження певної частини коштів.

4) Після остаточного завершення мотивації та цілепокладання на вчинення того чи іншого діяння (в тому числі й протиправного) суб'єкт приступає до чіткого планування його вчинення, тобто, готується детальна відповідь на питання – як?

Вважаємо, що правильно буде окреслити планування як інтелектуально-вольовий процес, у ході якого, з одного боку, проводиться розумова робота, під час якої формується уявна модель та послідовність діянь у гіпотетично прогнозованих умовах, завдяки яким буде досягнуто бажаного результату, а, з іншого, – здійснюються вольові зусилля суб'єкта на прогнозування результатів своїх діянь на всіх етапах їх реалізації, а також – прийняття остаточного рішення на їх реалізацію.

Планування є одним із проміжних елементів на шляху досягнення мети, оскільки, тоді як чітке формулювання останньої впливає на флотування плану, саме планування, а саме його ретельність та якість виконання, має вплив на шанси досягнути поставленої мети; більше того, не забуваємо про те, що під час планування суб'єкт планує так звані «відхідні шляхи» – тобто, міри безпеки, що зможуть вберегти суб'єкта від настання для нього негативних випадків або зменшення рівня їх впливу на нього у випадку невдалої спроби досягнення запланованої мети [161, с. 23-24, 28]. На планування вагомий вплив здійснюють фізичні та психічні характеристики особи-суб'єкта, тобто, її стать, вік, характер, тип темпераменту, погляди, цінності тощо. Однак, не варто забувати, що паралельний вплив здійснюється також і зовнішнім середовищем на особу-суб'єкта – цю проблему ми розглянемо нижче. Водночас, прогнозування наслідків вчинених діянь не втрачає актуальності також і на етапі планування майбутнього діяння.

Після завершення планування майбутнього діяння з метою досягнення бажаної мети, а також прийняття рішення на вчинення запланованого відбувається безпосередньо реалізація того чи іншого діяння, у нашому розглядуваному випадку – кримінального правопорушення, що вчиняється у сфері житлового будівництва.

Водночас, нами було розглянуто питання причин вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва умовно «автономно» від умов та інших корелянт такого вчинення. По-перше, безсумнівно стверджуємо, що вся сукупність детермінант, незалежно від їх класифікації, є надзвичайно пов'язаними одні з одними, їх поділ є доволі умовним. По-друге, «автономний» аналіз причин, а також у подальшому – умов та інших корелянт вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва нами здійснюється виключно з метою більш ретельного дослідження характеристик та специфічних рис даної групи детермінант.

2. Умови корупційної та іншої злочинності в сфері житлового будівництва. Проблематика умов вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва, на наше переконання, є значно простішою порівняно з проблематикою причин, оскільки останні пов'язані з усією сукупністю надскладних процесів у людській свідомості, до того ж – із вагомим поєднанням із зовнішніми впливами. Хочемо припустити, що хоча, безсумнівно, кожна окрема особа із усім набором власних особистісних характеристик здійснює взаємодію та навіть вплив на оточення, проте ми не можемо вважати зовнішнє середовище сумою особистісних характеристик всіх членів даного соціуму; вважаємо, що суспільство, хоча і піддається безсумнівному впливу з боку його членів – окремих осіб, проте все ж лишається у певному розумінні «автономною» системою. Тому, й розглядати його треба, перш за все, саме як автономну систему.

Пропонована нами система умов, що впливають на розвиток злочинності у сфері житлового будівництва, фактично у чомусь переплітається з уже запропонованими іншими дослідниками поглядами щодо даної проблеми. Переконані, що таку систему умов слід розглядати з системи ієрархії: умови, що сприяють розвитку злочинності загалом – умови, що сприяють розвитку злочинності у сфері житлового будівництва – конкретна життєва ситуація. При цьому розгляд проблеми маємо проводити із застосуванням дедуктивного методу, тобто – від загального до конкретного, від аналізу загальних умов розвитку

злочинності до конкретно тих умов, що штовхають особу до вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва.

Вважаємо за правильне почати з запропонованого Н. Дугласом підходу, відповідно до якого історично існувало три типи суспільних порядків, із яких до наших днів дожили два крайніх: порядок обмеженого доступу та порядок відкритого доступу. За першого типу суспільного облаштування вирішальне значення мають особистісні стосунки та певні персональні характеристики, що впливають на взаємодію індивіда з владними представниками, а також результати такої взаємодії; за другого ж типу – в більшості випадків всі стосунки зводяться до безособових. Іншими словами можемо пояснити перший тип облаштування суспільства як закрите, часто корумповане суспільство авторитарного типу, а другий – як відкрите суспільство типу розвиненої демократії. Фактично, перехід від першого до другого типу суспільної організації означає наділення всіх членів соціуму безособовими політичними правами, формування та реальне функціонування прозорих суспільних інститутів, відповідальність за прийняття рішень, прозорість всього спектру суспільних відносин тощо. І станом на сьогодні існує багато держав, які, хоча зовні декларують себе у якості представників відкритого типу, однак фактично з тих чи інших причин лишаються на рівні суспільств обмеженого доступу [158, с. 22]. Вважаємо такою, починаючи з 1991 року і станом до сьогоднішнього дня, і Україну.

Ми приймаємо позицію тих радянських дослідників, які вказали, що радянському суспільству було притаманним протиріччя між потребами його членів, що постійно зростали, та пропонованими суспільством засобами для їх задоволення, яких відверто не вистачало. Не сумніваємось, що приблизно в такому ж стані було українське суспільство на момент проголошення незалежності України – ціла низка незадоволених потреб та ледве не відсутність для їх задоволення в правомірний спосіб. Наприклад, А. Ф. Зелінський вбачає джерела корисності, окрім сучасних протиріч у суспільстві, також і в специфіці організації радянського суспільства та командно-адміністративної системи управління, зокрема, й економікою [161, с. 40]. Припускаємо, що саме звідси М. Розумний

робить висновок про панівну роль у вітчизняному пострадянському суспільстві не ідеалів лібералізму, як це мало бути, а ідеалів «приватизації» у її широкому сенсі, коли, з одного боку, цінність суспільного стрімко зменшувалась у порівнянні з паралельним стрімким зростанням цінності приватного, а з іншого боку – всі ці процеси відбувались на засадах вседозволеності, тобто, відсутності дієвої урегульованості правом [159, с. 72-73].

Загалом констатуємо, що умови для продуктивного розвитку нашого суспільства в бік демократизації в той час (і частково навіть сьогодні) були непридатними, тоді як ці самі умови для розвитку злочинності – надзвичайно плідними.

По-перше, геополітичні умови. У результаті проголошення незалежності Україною та низкою інших пострадянських республік ми увійшли до капіталістичного світу у якості «периферійної» території з усіма супутніми статусами та наслідками [159, с. 74-75].; цитуючи М. Розумного, «...у підсумку наш демократичний транзит, а точніше лібералізація за західним зразком, стали нічим іншим, як стихійною інтеграцією суспільства деградації та утилізації у світову капіталістичну систему (ринок) на вкрай не вигідних умовах...» [159, с. 79]. Все це призвело до низки негативних наслідків: (1) здійснення спроби ремодернізації українського суспільства набуло рис його демодернізації, а, отже, зазнало фіаско; (2) безумовна віра в авторитетність, сліпе наслідування іноземному досвіду, без його критичного аналізу з врахуванням вітчизняної специфіки застосування [159, с. 81-82].

По-друге, соціальна нерівність. Вітчизняний досвід встановлення нового суспільного ладу до подій 2014 та 2022 років був у певному розумінні не хворобливим; він безпосередньо вплинув на зміну потреб, інтересів, планів, а також і можливостей наших громадян. Однак, «прибуток» від зміни суспільного ладу отримав фактично лише невеликий відсоток громадян, залишився решту в розчаруванні. Оскільки гроші стали визначальними детермінантами успішності особи в новому пострадянському суспільстві, проте все ще залишалися не загальнодоступним благом, у суспільстві виникли стан фрустрації та почуття

втрати життєвих перспектив, що часто виливалось у того чи іншого роду злочинних проявах.

Одночасно зі зростанням ролі грошей у суспільстві мав місце процес знецінення ідеї спільного блага, зокрема, держави та всіх її атрибутів [159, с. 16]. За прекрасно наведеною М. Розумним аналогією, вітчизняне суспільство повернулось у свій природний стан при відсутності суспільного договору – повернулись часи «війни всіх проти всіх» за Т. Гоббсом [159, с. 17]. Оскільки, як зазначено вище, гроші як суспільне благо внаслідок соціальної трансформації стають доступними не для всіх членів суспільства, відбувається зростання соціальної нерівності; в таких умовах у членів суспільства в умовах «війни всіх проти всіх» формуються переважаючі «цінності виживання», викликані страхом за власне виживання. За таких умов для пересічного громадянина не є пріоритетною цінність справедливості – він бажає отримання власної вигоди у необмежених кількостях та всупереч правилам та принципам, керуючись чи то страхом, чи то жадібністю тощо [159, с. 16, 19]. Як наслідок – постійне зниження рівня соціальної солідарності.

Слід віддати належне – проблема соціальної нерівності в Україні не є унікальною, ця проблема лишається актуальною навіть для розвинених країн типу США [162, с. 61-64]. Не лише для України актуальною проблемою лишається той факт, що люди з нижчих прошарків суспільства часто і не мріють просунутися «суспільною драбиною» вище; однак, коли їм все ж вдається цього досягнути, то у переважній більшості випадків вони з високою імовірністю «відриваються» – накопичують власні статки у порушення будь-яких суспільних норм та принципів, за принципом отримати «тут і зараз». Маємо припустити, що така проблема стосується і забудовників, які в ході будівництва з метою максимізації власного прибутку вдаються до здешевлення запланованих будівельних об'єктів за рахунок виключення певних запланованих його елементів (не встановлення ліфта всупереч плануванню), використання дешевших та гірших за якістю будівельних матеріалів, виконання неякісних робіт з метою пришвидшення будівництва тощо.

По-третє, надмірна дерегуляція суспільних відносин, внаслідок якої відбулося збагачення невеликої частки громадян одночасно зі зростанням рівня соціальної нерівності, а, отже, – зростанням суспільної нестабільності [162, с. 172].

По-четверте, зневіра суспільства в державі та владі загалом. Управління соціумом можливе виключно в межах нормативної системи, зокрема і її правової складової. Інакше – суспільство перетворюється на хаотичний організм із безліччю підсистем із найпримітивнішими проявами суспільних відносин. Приблизно такий шлях пройшло й вітчизняне пострадянське суспільство, однією з характерних рис якого стала зневіра в державу та нормативні регулятори, а разом із тим – у моральність, звичаєві та традиційні елементи суспільної організації; суспільство входить у стан аномії. Водночас спостерігалось також і скорочення функціональної спроможності вітчизняної правоохоронної системи [159, с. 17]. Негативний аспект усіх цих процесів полягає в тому, що вони не єдині – паралельно з падінням спроможності нормативної системи у суспільстві зароджувались також і негативні норми суспільних відносин – зневага до суспільних інтересів та інтересів оточуючих, егоїзм, озлобленість, всюдозволеність. В умовах фактично утвердження двох нормативних систем – офіційної, нормативної, та неофіційної, «негативної» – фактично мають місце як мінімум два негативні наслідки. По-перше, спроби влади закріпити в соціумі спільні цінності як правило мають результатом протидію, відторгнення, агресивність. По-друге, сама ж влада «підживлює» неофіційну нормативну систему через інструменти маніпулювання нормами права, а також формування «тіньового» ринку «юридичних послуг» – фактично, корупційної системи доступу до механізмів задоволення потреб та інтересів приватних осіб за допомогою інститутів права [159, с. 15, 18].

По-п'яте, зловживання владної та бізнесової верхівок. Для якнайяскравішого опису практики зловживань з боку владної та бізнесової верхівок (у тому числі й забудовників) нам видається прекрасною цитата, наведена в роботі Д. Стігліца «Ціна нерівності»: «Одна річ - виграти в «чесній» грі. Зовсім інша - мати змогу написати правила гри, і написати так, щоб збільшити свої перспективи на виграш. А ще гірше - якщо ви маєте змогу вибрати собі суддів» [162, с. 117]. Будь-яка

діяльність провадиться з якоюсь метою; метою ведення бізнесу є отримання прибутку, тоді як житлове будівництво станом на сьогоднішній день є саме бізнесом. Нерідко верхівки тих чи інших компаній-забудовників досягають власної мети шляхом використання власних ринкової та політичної влади, часто – за рахунок суспільних втрат, які можуть проявлятися як у зловживаннях (наприклад, описаних нами вище), у обмеженні конкуренції на ринку житлового будівництва тощо [162, с. 105, 112-117]. Найчастіше такі зловживання відбуваються у тісній кооперації з представниками державної влади та місцевого самоврядування, і найгіршим із наслідків, на наше переконання, є те, що саме такі компанії-забудовники, які «досягли успіху в пошуках ренти», тобто, досягнули якнайвищого рівня корупційних взаємовідносин із представниками влади, винагороджуються найбільш щедро [162, с. 117-118, 180].

По-шосте, криза духовних ідеалів суспільства як фонове явище всіх вищезгаданих умов та водночас самостійна умова розвитку злочинності в сфері житлового будівництва. Паралельно з втратою актуальності загальносуспільних цінностей розвиваються «негативні» цінності, серед яких, відповідно до поширеної серед радянських дослідників позиції, егоїстичний егалітаризм та керівництво судженнями типу «життя за власними критеріями» і «життя мене зробило таким». Слід також враховувати, що нові псевдоцінності мають здатність до горизонтального поширення, таким чином охоплюючи якнайширші кола суспільства, набуваючи інституціоналізованого характеру, перетворюючись у прийнятні для суспільства погляди та переконання.

Окрім того, має місце також ціла низка інших умов розвитку злочинності, що, зокрема, сприяють появі та, в подальшому, розвитку злочинності у сфері житлового будівництва: (1) суспільна дерегуляція [159]; (2) поширення гіпертрофованих потреб серед заможної частки суспільства, а разом із тим і серед решти суспільства; (3) недоліки в організації роботи правоохоронних органів та взаємодії суспільства з ними; (4) загальне зростання населення країни чи регіону, розвиток міграційних процесів, а також зміна вікової та статеві структури населення; (5) рівень доходів населення; (6) неналежний рівень освітніх та культурно-виховних напрямків

запобігання злочинності; (7) відсутність належного державного, відомчого, внутрішньогосподарського тощо контролю та обліку за діяльністю суб'єктів господарювання; (8) негативні впливи на формування особистості в родині, школі, на роботі тощо; (9) індивідуалізм, із чим ми готові посперечатись, спираючись на авторитетні погляди стосовно даного питання В. Новодворської.

Наступними для розгляду пропонуємо умови, що сприяють розвитку злочинності конкретно у сфері житлового будівництва. Констатуємо, що всі вони фактично походять від загальносоціальних умов злочинності, тому можемо обмежитись наданням їх переліку з коротким коментуванням у разі необхідності. Крім того, зазначимо, що ціла низка із них фактично дублюються із загальносуспільними умовами існування злочинності, фактично продовжуючи свій вплив на нижчому рівні – у конкретній сфері суспільного господарювання. Однак, розглянемо такі умови, що формуються на основі загальних вже у конкретній сфері суспільних відносин – у сфері житлового будівництва. Ними є: (1) вплив на осіб, що залучені до професійної діяльності у сфері житлового будівництва, відповідного середовища функціонування, якому такі особи нерідко «наслідують». При цьому, з часом суспільні зв'язки таких осіб міцнішають, а, відповідно, позитивні та негативні впливи середовища укорінюються в людській свідомості; (2) недоліки у виробничій діяльності підприємств-забудовників, зокрема (а) неналежна кадрова політика на підприємстві; (б) недоліки в організації внутрішнього контролю та аудиту; (в) відверта лояльність до різноманітних виробничих, службових тощо зловживань з боку керівництва підприємства-забудовника; (3) недостатня прозорість суспільних відносин у сфері житлового будівництва, що уможливорює наявність зловживань із боку різних суб'єктів вказаних відносин [162, с. 300]; (4) особливе положення бізнесменів у суспільстві, засноване на таких складових: (а) авторитетність бізнесменів у суспільстві, небажання їх співвідношення з загальнопоширеним розумінням поняття «злочинець»; (б) як наслідок – небажання застосовувати саме стосовно них карні методи, тобто, реальні санкції; (в) можлива відмінність між законодавчим регулюванням та вже сформованою практикою ведення господарської діяльності,

у тому числі, й у сфері житлового будівництва – нерідко у цьому контексті до бізнесменів має місце вибачальне ставлення, оскільки «практика ведення справ» може бути значно «старшою» за правові норми, прийняті для регулювання вказаної сфери [163, с. 137-139]. В результаті бізнесмени фактично лишаються «недоторканими», оскільки у випадку вчинення ними кримінальних правопорушень вони фактично не лише часто не зазнають реальних санкцій, але й не втрачають власний статус та авторитет [160, с. 136].

І, відповідно, найнижчим рівнем системи умов розвитку злочинності у сфері житлового будівництва є конкретна життєва ситуація, яка фактично представляє собою конкретний, наперед не визначений набір нерівнозначних умов вищих рівнів, а також так само наперед не визначений набір одноразових обставин, що сприяють вчиненню особою кримінального правопорушення. Пропонуємо окремо не зупинятись на проблемі конкретної життєвої ситуації, оскільки вона була достатньо детально досліджена іншими науковцями [158; 159].

3. Супутні корелянти корупційної та іншої злочинності в сфері житлового будівництва. Під супутніми корелятами ми пропонуємо розуміти такі обставини, що самотійно не здатні впливати на особу в силу своєї порівняної «слабкості», однак у поєднанні з більш вагомими детермінантами – причинами та умовами – здатні підсилити ефект впливу останніх на вчинення чи не вчинення особою того чи іншого діяння. Число корелянт є надзвичайно великим, і, фактично, залежно від обстановки певна детермінанта здатна відігравати різну роль – наприклад, за певних обставин вона буде умовою, тоді як за інших – корелянтою. Однак, сама природна «слабкість» корелянт як детермінант все одно дає можливість висловити припущення про існування їх у якості окремої категорії детермінант.

Із числа корелянт, що становлять інтерес для розглядуваної нами сфери житлового будівництва, пропонуємо виокремити наступні: (1) наявність двостороннього зв'язку між суспільством та особою-правопорушником, предметом зв'язку стає протиправне діяння. Суспільство може або негативно зреагувати на нього, або нейтрально, або позитивно, тим самим посилюючи в

особи-правопорушника анти суспільні настрої; (2) використання результатів протиправних діянь найближчим оточенням правопорушника, зокрема, родиною; (3) вчинення протиправного діяння в складі групи осіб з розподілом ролей, завдань, а також і потенційної відповідальності; (4) використання правомірних інструментів у антисуспільний або навіть протиправний спосіб, або ж використання неправомірних інструментів ведення власної господарської діяльності. Яскравий приклад – рекламування об’єктів будівництва компаніями-забудовниками, коли останні нерідко можуть вдаватись до відвертого викривлення інформації чи навіть брехні щодо вказаних об’єктів [162, с. 260], у тому числі, з активним використанням чуток як засобу поширення «потрібної» забудовнику інформації про себе або свій об’єкт будівництва [164, с. 285-288].

Наразі нами було розглянуто систему детермінант злочинності у сфері житлового будівництва відповідно до відносно узгодженої структури такої детермінації у вітчизняній кримінологічній науці. Водночас, як і зазначалось вище, маємо розглянути також і пропонований західний підхід до аналізу даної проблематики. За основу нами взято виокремлену В. Стансю систему детермінант злочинності, а також окреме дослідження китайських дослідників Мін Шан, Юн Ле, А. Чан та Ї Ху.

Наприклад, французький кримінолог В. Стансю окреслив десять детермінант злочинності, які він називає «факторами», до того ж однорівневими. Для нас становлять інтерес такі: (1) дегуманізація законів сучасною технікою; (2) скупченість населення внаслідок продовжуваної індустріалізації; (3) конкуренція в досягненні благ; (4) бідність; (5) суспільна фрустрація з подальшим породженням агресії; (6) почуття неповноцінності особистості, породжуване знеособлюючою психологією. Безсумнівим видається висновок, що серед запропонованих дослідником детермінант (у тому числі й перелічених вище) присутні виключно умови та, можливо, корелянти.

У свою чергу, у дослідженні китайських науковців Мін Шан, Юн Ле, А. Чан та Ї Ху, було виокремлено, по-перше, детермінанти корупційних явищ у сфері будівництва, по-друге, детермінанти вищевказаних детермінант. Що

стосується детермінації корупційних явищ у будівельній сфері, то до ключових детермінант були віднесені (у низхідному за рівнем вагомості порядку): (1) аморальність; (2) непрозорість сфери будівництва; (3) процедурні порушення, пов'язані з неправомірною поведінки, що не відповідає стандартним принципам та процедурам закупівлі та будівництва проєкту; (4) порушення контракту, тобто недотримання або зловживання положеннями договору [113, с. 31-42]. У свою чергу, детермінантами всіх вище перелічених явищ є, відповідно до дослідження, дві групи детермінант: недосконалість системи регулювання, з одного боку, та відсутність позитивного промислового клімату. До складових недосконалості системи регулювання (у низхідному за рівнем вагомості порядку) належать: (1) негативні лідерські ролі, адже саме лідер підприємства відіграє ключову роль у формуванні етичної атмосфери у колективі; (2) неадекватність санкцій – китайське суспільство вважає, що важливою є не так тяжкість санкційного покарання, як його невідворотність; (3) відсутність суворого контролю за сферою регулювання; (4) необхідність отримання різного роду дозволів, що дає іноді можливість посадовцям зловживати у корупційному аспекті; (5) недоліки законодавства. У свою чергу, що стосується складових відсутності позитивного промислового клімату (у низхідному за рівнем вагомості порядку), до них відносять: (1) міжособистісні зв'язки, у тому числі, представників компаній-забудовників та представників влади; (2) надмірно тісні відносини між сторонами договору; (3) значна складність будівельних проєктів; (4) низький рівень професійних етичних стандартів; нижче – фактично, на одному рівні, низький рівень дохідної частини працівників та надмірність конкуренції у будівельній сфері. Хоча, що цікаво, самі ж дослідники акцентують на двозначності певних детермінант. Наприклад, надмірно тісні відносини між сторонами договору, звісно, можуть сприяти розвиткові умов, що в подальшому зможуть продукувати явище корупції, однак, у той самий час, такі відносини сприяють і підвищенню конкурентоздатності та продуктивності сторін, що взаємодіють на ринку будівництва [113, с. 51-72]. Знову ж, проаналізувавши всю сукупність наданих китайськими дослідниками детермінант, доходимо до висновку, що всі вони так чи інакше стосуються умов і, можливо, корелянт.

Виходячи з цього, маємо наступні міркування та пропозиції. Так само і спираючись на позицію В. В. Голіни та по-своєму усвідомлюючи її, трактуємо її, зокрема, і таким чином, що не треба намагатись перевантажити себе надмірним вивченням та спробами пояснити ті речі та явища, на які ми навряд чи зараз зможемо вплинути з метою зміни та які навряд зараз зможемо досконало вивчити. Це жодним чином не означає, що ми закликаємо відмовитись від вивчення цих речей і явищ, однак вважаємо, що таке вивчення має йти паралельним процесом до більш точкових процесів із запобігання злочинності, і перетнуться вони лише в той момент, коли науковці зможуть впевнено стверджувати, що кінцево вивчили дану фундаментальну проблему. А до тих пір, поки такого остаточного вивчення не відбулось, запобігання злочинності має базуватись на більш точкових і конкретних аспектах, а не фундаментальних проблемах. Звісно, такий підхід жодним чином не вирішить питання саме причин злочинності, які поміщені у свідомості кожної особи. Однак так само ми мусимо визнати, що, мабуть, не має сенсу кожного разу повторювати у наукових дослідженнях, що «причини криються у самому злочинцеві», коли ми жодним реальним та надійно дієвим способом не можемо передбачити випадки виникнення злочинного наміру у котроїсь із осіб, що наповнюють собою суспільство, «ліквідувати» ті області людської свідомості, підсвідомого та надсвідомого, які мають на це безпосередній вплив.

І, навпроти, ми можемо змінити умови та корелянти, що оточують кожного з нас, звівши їх до таких характеристик, які максимально зможуть мінімізувати зародження злочинності, не здійснюючи відповідного впливу на свідомість особи потенційного злочинця. Проте, формування позитивних загальносоціальних умов (відповідно до застосованої нами класифікації вище), слід визнати, є завданням не кримінології, а інших наук – економіки, соціології та політології, педагогіки тощо. Тому, дійсно, мусимо визнати невідворотній факт – західний підхід у кримінології до запобігання злочинності є вірним, адже кримінологія має працювати з тим, на що дійсно здатна вплинути, тобто – на умови та корелянти злочинності у окремих сферах суспільних відносин, а так само – у кожній окремій конкретній життєвій

ситуації. Це ж саме стосується і запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.

Пропонуємо перейти до огляду результатів емпіричних досліджень стосовно розглядуваного питання. Привертає увагу та з'ясована нашим дослідженням обставина, що, на думку наших респондентів, комунікація між контролюючими та правоохоронними, а також комунікація всередині правоохоронних органів не вважається суттєвою детермінантою злочинності у розглядуваній нами сфері, тобто, можемо припустити, що така комунікація є на доволі якісному рівні. Натомість, найбільш ключовими детермінантами визначені бажання забудовників-зловмисників отримати якнайбільший прибуток, корупція у державних структурах та погана обізнаність громадян в питаннях захисту своїх законних прав у сфері житлового будівництва. Також цікавим для уваги є той факт, що, на думку респондентів, такі детермінанти майже не змінились після початку повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну 24 лютого 2022 року, лише доповнившись ще однією достатньо суттєвою детермінантою – терміною потребою переселенців у придбанні нового житла, готовність придбати житло без роздумів, перевірок та вагань, яка, однак, не набрала вагомого числа голосів респондентів.

Висновки до розділу 2

1. Констатовано, що злочинність має місце перш за все у тих сферах, які користуються «популярністю», «привабливістю» у суспільства, адже тоді вона є «привабливою» і для зловмисників. «Привабливою» та «популярною» визначено й сферу житлового будівництва.

2. Досліджено природу детермінації, а також окремих видів детермінант – причин, умов, корелянт. В результаті, було відкинуто ідею про існування окремого виду детермінант – функціональної залежності, – в силу неспроможності підкорення суспільних відносин вимогам жорсткої детермінації. Висловлено та аргументовано згоду із наявним нині у вітчизняній доктрині поділом детермінант за рівнями: абстрактним (щодо всієї сукупності антисуспільних явищ), вищим

(щодо злочинності загалом), середнього (щодо окремої групи кримінальних правопорушень) та нижчого (щодо кожного окремого кримінального правопорушення) рівнів.

3. Встановлено низку специфічних рис та особливостей сучасного суспільства з позицій кримінології та філософії; вказано на неврівноженість членів сучасного суспільства західного типу, у тому числі підсвідомому відчутті самотності, відчуженості, страху смерті та ін.

4. Досліджено та систематизовано низку потенційних детермінант щодо антисуспільних явищ.

5. Виявлено паралельно з цим також і цілу низку сучасних детермінант щодо антисуспільних явищ, притаманних нашій країні.

6. Детально проаналізовано механізм формування причинності вчинення кожного окремого кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва, що дало змогу дійти подальшого висновку стосовно необхідності координації наукового пошуку кримінології, прикладної психології та психіатрії тощо.

7. Констатовано, що умови розвитку злочинності як загалом, так і в сфері житлового будівництва, зокрема, були непридатними для продуктивного розвитку нашого суспільства в бік демократизації в той час (і частково навіть сьогодні) і в той самий час надзвичайно плідними – для розвитку злочинності.

8. Визначено актуальний перелік основних умов розвитку злочинності на вітчизняному ринку житлового будівництва.

9. Визначено такі, що цікавлять інтерес для даного дослідження, корелянти існування та розвитку злочинності у сфері житлового будівництва.

РОЗДІЛ 3

ГОЛОВНІ НАПРЯМИ І ЗАХОДИ ЗАПОБІГАННЯ КРИМІНАЛЬНИМ ПРАВОПОРУШЕННЯМ, ЩО ВЧИНЯЮТЬСЯ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

3.1 Зарубіжний досвід запобігання порушенням прав споживачів у сфері житлового будівництва

У даному підрозділі нами буде здійснено спробу проаналізувати зарубіжний досвід щодо запобігання порушенням прав споживачів у сфері житлового будівництва.

У ході пошуку джерел для дослідження було виокремлено 42 джерела, серед яких – англомовні, датськомовні, іспаномовні, італомовні, литовськомовні, польськомовні, угорськомовні, французькомовні та шведськомовні. Із загальної кількості виокремлено 6 джерел, які аналізують явище захисту прав споживачів у сфері житлового будівництва, зокрема й запобігання корупції, загалом, без прив'язки до якоїсь конкретної країни [105; 106; 107; 111; 112; 165]. 36 інших джерел присвячені вивченню досвіду окремих країн, зокрема: 3 джерела – досвіду Данії [61; 166; 167], 4 джерела – досвіду Іспанії [116; 168; 169; 170], 2 джерела – досвіду Італії [171; 172], 3 джерела – досвіду Китаю [109; 113; 173], 3 джерела – досвіду Колумбії [115; 169; 174], 6 джерел – досвіду Литви [175; 176; 177; 178; 179; 180], 1 джерело – досвіду Південно-Африканської Республіки [110], 1 джерело – досвіду Перу [181], 5 джерел – досвіду Польщі [182; 183; 184; 185; 186], 2 джерела – досвіду Туреччини [108; 114], 2 джерела – досвіду Угорщини [126; 187], 1 джерело – досвіду Франції [188], та 3 джерела – досвіду Швеції [189; 190; 191].

У той самий час, констатуємо, що ціла низка досліджень, хоч і стосується проблематики житлового будівництва та захисту прав споживачів на ньому, все ж більше зосереджується на загальних проблемах даної сфери суспільного буття, зокрема, на питанні доступності житла для населення, шляхах реалізації даного завдання, а також інших питаннях, пов'язаних із житлом (зокрема, приватизація

житла тощо): у Данії [61; 166], Іспанії [168], Італії [172], Китаї [173], Колумбії [174], Литви [175; 176; 177; 179; 180], Польщі [182; 183; 184; 185], Угорщині [126; 187], Франції [188]. Також одне з джерел (що стосується конкретно досвіду Південно-Африканської республіки) хоч і проголошує розгляд явища корупції на вітчизняному ринку житлового будівництва, проте фактично розглядає теоретичні аспекти явища корупції [111].

Що ж стосується безпосередньо розгляду зарубіжного досвіду захисту прав споживачів у сфері житлового будівництва, то пропонуємо акцентувати увагу на наступних аспектах (за наявності їх розгляду у дослідженнях): (1) запобігання та протидія здійсненню протиправної забудови компаніями-забудовниками; (2) запобігання та протидія корупційним проявам як всередині компаній-забудовників, так і в їх взаємовідносинах із іншими суб'єктами діяльності; (3) роль держави у регулювання ринку житлового будівництва; (4) інноваційні ідеї-пропозиції з покращення функціонування ринку житлового будівництва. Увагу буде зосереджено на таких країнах із різними підходами до досліджуваної проблематики, як Колумбія, Перу, Литва, Польща, Туреччина, КНР, Іспанія та Швеція.

Колумбія. Проблема неконтрольованої урбанізації є притаманною для Колумбії так само, як і для України (у певних її регіонах із активним здійсненням житлової забудови). У той самий час, маємо враховувати, що вектором для розвитку колумбійського ринку житлового будівництва є Іспанія, досвід якої ми матимемо змогу дослідити нижче.

Перш за все, варто звернути увагу, що у випадку Колумбії держава має значний, хоча й не тотальний, вплив на функціонування ринку житлового будівництва. Це пов'язано, перш за все, із усвідомленням ролі держави як відповідальної за розвиток економіки, у тому числі й створення робочих місць для населення, а також із наявністю дефіциту житла та одночасною необхідністю держави стимулювати зростання пропозиція житла для свого населення [174, с. 561-568]. На противагу досвіду Колумбії, у цій частині ситуація в Україні є дещо

інакшою: для прикладу, у регіонах із активним здійсненням житлового будівництва майже цілковита ініціатива у зведення житла лежить на приватних забудовниках.

Говорячи безпосередньо про явище незаконної забудови, у ході вивчення результатів профільних наукових досліджень було виявлено, що доволі яскравим ілюстративним прикладом у даному випадку може бути муніципалітет Вальєдупар. Для даного муніципалітету є цілком характерним здійснення хаотичної забудови, без використання відповідного будівельного плану, концепції земельного планування, концепції застосовуваних у будівництві матеріалів тощо. Так само притаманним є «піратське» захоплення невідведених під забудову земель та зведення власних будівель на них (серед яких можуть бути як громадські, так і приватні землі). Що ж стосується характеру житлової забудови, то її характеризують здебільшого як неоднорідну та навіть «хаотичну», «наляписту» [169, с. 36, 70-71]. На думку дослідників, така проблема пов'язана з відсутністю належного закріплення та виконання контрольних функцій у сфері житлового будівництва у Колумбії. Перш за все, що стосується закріплення контрольних функцій: у ході опитування міських кураторів у муніципалітеті Вальєдупар було з'ясовано, що останні мають повноваження виключно на надання ліцензій на будівництво та супутніх дозволів (у межах власної компетенції), тоді як фізичний контроль за проведенням будівництва не входить до функцій міських кураторів. Про це говорить і наступна статистика: із числа 880 ліцензій, виданих протягом 2013-2014 років одним із міських кураторів розглядуваного муніципалітету, лише 4 % ліцензій були згодом перевірені консультативним офісом муніципального планування [169, с. 37-40, 70-71]. Безперечно, відсутність належних повноважень у міських кураторів як осіб, уповноважених на видачу будівельних ліцензій, з одного боку, та абсолютно неналежне виконання власних функцій профільним муніципальним органом, з іншого боку, провокує такий розвиток галузі житлового будівництва, що часто прямо суперечить вимогам законодавства та який легко можна охарактеризувати як «хаотичний».

Враховуючи досить складну ситуацію із ринком житлового будівництва, задля стабілізації ситуації та приведення її до вимог законодавства, було зроблено

акцент саме на каральних методах у запобіганні та протидії порушенням у сфері житлового будівництва, а також на посиленні адміністративних механізмів впливу (наприклад, Колумбійським товариством архітекторів надсилався запит до міського керівництва стосовно посилення повноважень Управління муніципального планування). Що ж стосується безпосередньо кримінально-правової норми, що передбачає відповідальність за незаконну урбанізацію, то це стаття 318 КК Колумбії та яка має однойменну назву. Відповідно до даної норми, відповідальність передбачається за пропаганду, розвиток, просування, спонсорування, спонукання, фінансування, сприяння чи надання дозволу на будівництво, поділ чи розвиток об'єктів будівництва всупереч вимогам закону [115, с. 3; 169, с. 28, 60].

Однак, не дивлячись на наявну кримінально-правову норму та загальне бачення владних кіл Колумбії на регулювання розглядуваної галузі, все ж у доктринальних колах існують серйозні дискусії стосовно природи складу даного кримінального правопорушення і навіть більше – стосовно його доцільності.

На підтримку кримінально-правового втручання у галузь будівництва загалом та житлового будівництва зокрема висувуються такі аргументи: (1) недостатня ефективність адміністративних засобів контролю у розглядуваній галузі – механізми кримінального права у такому випадку мають сприяти їх підсиленню («останній засіб захисту загальних суспільних інтересів у використанні земель») [115, с. 4-5]; (2) значна загроза суспільним інтересам внаслідок здійснення незаконної урбанізації, іноді навіть акцентується на тому, що санкції, передбачені статтею 318, є значно м'якшими порівняно з негативними наслідками кримінально-караного діяння [115, с. 5-6]; (3) перш за все страждання від незаконної урбанізації зазнають найбільш вразливі соціальні прошарки населення. Головним чином це стосується випадків обвалів неякісним чином побудованих будинків, як-от обвал будинку «Sprase» у місті Медельїн, або обвал іншого будинку в місті Картаген, де внаслідок обвалу загинули кілька людей та ще низка людей отримали поранення [115, с. 5-6]; (4) згубний вплив на належне функціонування демократичної системи, що проявляється внаслідок фінансової підтримки політичних кампаній внаслідок

корупційних діянь в будівництві [115, с. 5-6]; (5) тісний взаємозв'язок між явищем незаконної урбанізації та корупції [115, с. 4]. Загалом позицію із підтримки кримінально-правового втручання у галузь житлового будівництва можемо знайти у цілій низці рішень КС Колумбії, ВС Колумбії тощо [115]. Але при цьому серед прихильників кримінального втручання наявний різний погляд на характер незаконної урбанізації як кримінального правопорушення, звідки й виокремились дві течії: прихильники моноофенсивного підходу та прихильники багатоаспектного характеру розглядуваного правопорушення. У той час як прихильники першої позиції вважають, що статтею 318 КК Колумбії захищаються саме суспільні соціально-економічні інтереси із належного забезпечення життєвого простору [115, с. 6-8], то прихильниками другої позиції наголошується на тому, що додатково до першого об'єкту кримінально-правового захисту також здійснюється захист приватних економічних інтересів громадян [115, с. 8-9].

Однак, у доктринальних колах також наявні противники кримінально-правового втручання до сфери житлового будівництва. У даному випадку ключовим чином лунають наступні аргументи: (1) нечіткість і неточність визначення об'єкту кримінально-правової охорони для статті 318 КК Колумбії; (2) кримінально захищений інтерес не може зводитись до адміністративного законодавства, рівно як кримінальне право не є звичайним підсилювачем норм адміністративного права, що перетворює кримінальне право на таке, що передбачає санкції за звичайне порушення норм, на противагу необхідності застосуванню санкцій конкретно за діяння, що шкодять захищеним правом інтересам [115, с. 11-12]. Навряд чи можемо погодитись із противниками кримінально-правового втручання до сфери житлового будівництва, оскільки галузь житлового будівництва зачіпає широке коло правових інтересів перш за все окремих громадян на здоровий житловий простір. І оскільки галузь житлового будівництва є досить вразливою для значних зловживань з боку забудовників, у тому числі й корупційних порушень, цілком співмірним є кримінально-правове втручання до регулювання розглядуваної галузі господарювання.

Крім того, у доктрині присутня низка інших пропозицій із належного регулювання сфери житлового будівництва Колумбії: (1) накладення на забудовників обов'язку виділення 30 % корисної площі для розробки житлових програм і проєктів пріоритетного інтересу [169, с. 71]; (2) розробка стратегії адміністративного зміцнення через реструктуризацію офісу планування муніципалітету, з одного боку, та створення секретаріату, метою функціонування якого буде проведення консультацій, моніторингу та реалізації контролю за будівництвом [169, с. 73]; (3) реалізація легалізації власності муніципалітету; (4) розробка інвестиційних проєктів та залучення інвесторів до житлово-будівельних проєктів [169, с. 73]; (5) формування нової структури – Секретаріату консультацій, оглядів, контролю та моніторингу, який має активно співпрацювати з кураторствами муніципалітетів на предмет оцінки будівельних проєктів на предмет отримання ними дозволів на здійснення будівництва [169, с. 74-75]; (6) формування штату як нового Секретаріату консультацій, оглядів, контролю та моніторингу, а також певною мірою кураторств муніципалітетів, на думку дослідника, має відбуватись в один із двох способів: а) через підписання міжінституційної угоди із закладами вищої освіти інженерного, архітектурного, а також юридичного спрямування, щодо проведення стажування їхніх студентів зі здійсненням фіксованої оплати за виконувану роботу; б) через замовлення послуг незалежної профільної інституції – у випадку Колумбії таким може бути Колумбійське товариство архітекторів [169, с. 75-76].

Перу. У ході дослідження профільної літератури було виявлено лише одне джерело, що незначною мірою аналізує досвід захисту прав споживачів у галузі житлового будівництва у Перу, і то лише тією мірою, якою може бути обмежено зловживання керівників компаній-збудовників. Так, у даному дослідженні висловлено пропозицію із впровадження посади форензік-аудитора до складу компаній-збудовників [181].

Форензік-аудит як один із напрямків аудиторських перевірок можна визначити як поєднання юридичного та фінансового аудитів із метою виявити

протиправну (у тому числі шахрайську) діяльність керівних осіб компанії, що може в подальшому завдати шкоди як самій компанії, так і її акціонерам [192].

У дослідженні форензик-аудит розглядається як потенційно дієвий механізм для запобігання та протидії шахрайству та корупції на підприємствах Перу, у тому числі й будівельних компаній. Фактично фахівець із форензик-аудиту повинен не лише володіти знаннями та навичками у сфері бухгалтерії, але й розумітись на аспектах права; більше того, фахівець також повинен бути компетентним у проведенні дослідницької діяльності. Шляхом застосування власних компетенцій та навичок форензик-аудитор за результатами проведеного дослідження має скласти власну експертну думку з використанням опису застосованих методів, інструментів, процедур дослідження, зафіксувати віднайдені докази, покази свідків, огляди, звіти, висновки інших експертів, а також власні висновки форензик-аудитора з розглядуваного питання та, за наявності, фіксування заподіяних зловживанням збитків для компанії-забудовника [181, с. 18-19].

Тепер пропонуємо перейти до аналізу досвіду та теоретичних напрацювань країн, які належать до європейського регіону: Литви, Польщі та Угорщини.

Литва. Аналіз наукових досліджень стосовно захисту прав споживачів на ринку житлового будівництва у Литві показав, що здебільшого доктринальні роботи присвячені проблемам ринку житлового будівництва в цілому, тоді як кримінально-правовим та кримінологічним аспектам присвячено лише незначне число наукових розробок. Втім, досвід Литви як європейської країни все ж залишається цікавим для нас, тому маємо присвятити цій країні окрему увагу.

Перш за все, із досліджень не цілком зрозумілим є те, держава чи приватний сектор є домінуючим на вітчизняному ринку житлового будівництва. Однак, очевидно можна стверджувати наступне: у литовській доктрині має місце дискусія щодо того, наскільки вагомою має бути роль держави у регулюванні ринку житлового будівництва та в участі в ньому [176, с. 151-152]. Існують різні думки серед науковців Литви. Зокрема, серед них має місце позиція про те, що державне регулювання має бути збільшене, оскільки це сприятиме збільшенню рівності в забезпеченні якісним житлом [180, с. 471]; тобто, зменшення державного

регулювання розглядуваної сфери, навпаки, сприятиме зростанню нерівності в забезпеченні населення житлом. Категорично не згодні із таким підходом дослідників, однак, оскільки дане питання не стосується повною мірою кола розглядуваних у даному дослідженні питань, мусимо залишити цю дискусію для подальших робіт.

У той самий час, у одному з досліджень було висунуто певною мірою інноваційну пропозицію для покращення системи захисту прав споживачів на ринку житлового будівництва, а саме – було запропоновано створення «рекомендаційної системи будівництва в умовах економічного спаду». На переконання науковців, зазначена система має включати в себе наступні блоки: (1) базу даних та систем їх управління, яка, у свою чергу, складається з таких елементів: а) бази даних про середовище будівництва; б) бази даних про елементи проєкту; в) бази даних іншого характеру; (2) бази моделей та їх систем управління, які складається з елементів, таких як: а) модель для внесення стартових даних складових елементів середовища будівництва; б) модель для визначення рівня корисності та ступеня пріоритетності; в) багатокритеріальна модель варіантного проєктування; г) модель надання будівельних рекомендацій; д) інші моделі; (3) моделі іншого інтерфейсу. Крім того, слід вказати, що розглядувані бази даних діють на різних рівнях: макросередовища, мезосередовища, мікросередовища та середовища значень детермінант і їх значущості. Кінцевим результатом такого звіту є комплексний документ, складовими якого виступають дискрипції опцій будівництва, вартісна оцінка проєктів, оцінка їх енергоефективності, функціональності, екологічності, різноманітних соціальних факторів, а також рекомендацій щодо придатності / непридатності кожного окремого варіанту будівництва.

Фактично вказана система базується на тезі про те, що різні сторони суспільних відносин із житлового будівництва (як із боку компанії-забудовника (забудовники, підрядники, проєктувальники, постачальники), так і з боку майбутніх користувачів житла мають різні інтереси, і часто видається надзвичайно складним їх узгодити, оскільки для цього необхідним є опрацювання значних

обсягів різноманітної інформації, аналіз різних аспектів та суперечностей [178, с. 87-89, 93-97]. Саме для вирішення таких складних задач і покликана дана система, що робить її за умови розробки та практичного використання, на наше переконання, надзвичайно корисною не лише для захисту прав споживачів, але й для належного функціонування ринку житлового будівництва в цілому.

Польща. Так само як і у випадку з Литвою, серед польських джерел не вдалось віднайти чітку відповідь про наявне співвідношення участі держави та приватного сектору у регулюванні та функціонуванні ринку житлового будівництва. Однак, відомо, що і держава, і приватні компанії-забудовники беруть участь у будівництві житла. У той самий час, цікавим є наступний аспект: у польських наукових дослідженнях можемо віднайти міркування на кшталт необхідності створення сприятливих умов для розвитку ініціативи зі створення пропозиції житла (що, безперечно, стосується зацікавлення та залучення саме приватних компаній-забудовників) у якості одного із засобів запобігання та протидії зменшенню кількості населення [182, с. 56]. Тобто, повторимось: звучать чіткі заклики на зростання частки приватної ініціативи у реалізації житлового будівництва. Крім того, в іншому дослідженні польських вчених аналізується проблема того, якою в ідеалі має бути участь держави на ринку житлового будівництва. Так, науковцями чітко визначено завдання, що стоїть перед державою у розглядуваній сфері: забезпечення функціонування ринку житлового будівництва у регіонах, що характеризуються за даним параметром економічною ефективністю, тоді як у інших регіонах – виявлення та виправлення недоліків у функціонуванні таких ринків, прагнення у досягненні, по-перше, соціальної справедливості, по-друге, стабільності у соціальному, фінансовому, а також політичному аспектах. Виправлення недоліків у функціонуванні конкретних ринків житлового будівництва має відбуватися шляхом (1) впливу на підвищення конкуренції на них; (2) підвищення інформування учасників суспільних відносин у сфері житлового будівництва – про ціни на об'єкти будівництва, якість ресурсів, перспективи розвитку житлово-будівельного сектору економіки та надання цілої низки іншої не менш суттєвої інформації (із них перш за все – споживачів); (3) виявлення та

відсторонення сторонніх негативних впливів (на наше переконання, маються на увазі, серед іншого, корупційні впливи на ринок житлового будівництва). Однак, авторами дослідження чітко наголошується на межах участі держави на ринку житлового будівництва: держава має створити чітку, прозору та сприятливу інституційну основу для функціонування та розвитку ринку житлового будівництва, однак вона жодним чином не повинна надмірно втручатися безпосередньо у будівничі процеси, а тим паче – перебирати на себе монополію з цього питання, оскільки житлова політика має чітко відповідати потребам ринкових механізмів, а не замінювати їх [186, с. 9, 16]. Із такими висновками дослідників ми цілком і повністю погоджуємось.

Що стосується досвіду Польщі у питаннях запобігання та протидії здійсненню протиправної забудови компаніями-забудовниками, а також запобігання та протидії корупційним проявам як всередині компаній-забудовників, так і в їх взаємовідносинах із іншими суб'єктами діяльності, на превеликий жаль, не було виявлено жодного відповідного джерела. Однак, що цікаво: у ході аналізу даних Центрального статистичного управління Польщі за 2016 рік, серед даних про кількість збудованих будинків, розпочатих об'єктів будівництва тощо не було жодної згадки про кількість довгобудів, тобто розпочатих, але недобудованих об'єктів житлового будівництва, у якості окремої графі [185]. Наразі ми не можемо жодним чином підтвердити, чи насправді для Польщі не є притаманною проблема довгобудів, якою вона є, наприклад, для України. Проте вважаємо, що для подальших наукових розробок із вивчення зарубіжного досвіду у розглядуваній сфері господарювання дослідження цього питання матиме окрему цінність.

Туреччина. Досвід Туреччини є досить корисним для нас, при цьому як у контексті запобігання та протидії незаконній урбанізації, так і в контексті запобігання та протидії корупції у сфері житлового будівництва.

Перш за все, пропонуємо розглянути досвід Туреччини у сфері запобігання та протидії незаконній урбанізації. Для Туреччини доволі гостро стоїть проблема неконтрольованого та хаотичного житлового будівництва, що дуже часто здійснюється із прямим порушенням вимог законодавства [114, с. 316-317].

Відповідно до процедурних вимог на здійснення житлового будівництва плани стосовно забудови конкретної території мають бути підготовані муніципальними владами або ж місцевою цивільною адміністрацією, і в подальшому дані плани мають бути оприлюдненими, зокрема й у формі опублікованих буклетів, які можуть бути продані за фіксовану платню зацікавленим сторонам. У подальшому затверджені проєкти із землеустрою мають бути спрямовані з метою доопрацювання до Міністерства екології та урбанізації, яке також має повноваження із внесення змін як до планів із землеустрою, так і до містобудівних планів, у першу чергу стосовно земель, що складають інтерес одразу для кількох муніципалітетів, та земель населених пунктів, що включають в себе аеропорт. Більше того, констатуємо, що в Туреччині Міністерство екології та урбанізації наділене доволі широкими повноваженнями, адже, крім затвердження та внесення змін до містобудівних планів, має право здійснення контролю за дотриманням затверджених планів стосовно усіх заявок на будівництво; у випадку порушення норм планування та неможливості усунення таких порушень Міністерство уповноважене на прийняття рішення про знесення вказаних об'єктів будівництва, у тому числі й житлового [114, с. 315-316].

КК Туреччини передбачаються кілька складів кримінальних правопорушень, що прямо або побічно стосуються проблематики житлового будівництва: перш за все, це ст. 184/1 – «Будівництво будинків без дозволу на будівництво або з його порушенням», а також ст. 184/2 – «Надання послуг з будівництва об'єктів або будинків без дозволу».

Зміст складу кримінального правопорушення, передбаченого ст. 184/1 КК Туреччини, становить здійснення будівництва (1) без отримання відповідного дозволу на це, або (2) здійснення такого будівництва всупереч змісту отриманого дозволу. При цьому для даної норми дуже важливим є надання визначення цілій низці термінів, перш за все терміну «будівництво». Слід згадати, що фактично таку задачу виконує профільний законодавчий акт про будівництво. Водночас, цікавим аспектом є той факт, що норма ст. 184/1 КК Туреччини стосується лише земель, що перебувають у межах конкретного муніципалітету, а, отже, не поширюється на всі

інші землі. Що стосується відповідальності, то судовою практикою Туреччини було встановлено, що зазвичай особами, що несуть відповідальність за вчинення вказаного кримінального правопорушення, є замовник та/або підрядник [114, с. 319-323].

Що стосується наступного розглядуваного складу кримінального правопорушення (передбаченого ст. 184/2 КК Туреччини), то його змістом є притягнення до кримінальної відповідальності тих службових осіб, які, по-перше, уповноважені на постачання телекомунікаційних послуг, води та електроенергії, по-друге, об'єктами постачання є будівельні майданчики зі зведення об'єктів будівництва (у тому числі й житлового), на які не надано дозвіл на зведення або зведення відбувається в порушення змісту дозволу. Фактично склад даного кримінального правопорушення визнається турецькими дослідниками нормою так званого превентивного кримінального права, тобто такою нормою, метою існування якої є запобігання вчиненню інших, більш суттєвих, кримінально караних діянь. Так, на переконання турецького законодавця, краще заблокувати готування до скоєння основного кримінального правопорушення шляхом кримінального переслідування за ті діяння, які фактично являють собою суть готування до того самого основного кримінального правопорушення.

Окремо пропонуємо звернути увагу на той факт, що якщо постачання телекомунікаційними послугами, водою та електроенергією будівельних майданчиків у Туреччині криміналізовані, то такі самі постачання до будівель (у тому числі житлових), зведених без отримання дозволу або всупереч змісту отриманого дозволу, криміналізованими не є [114, с. 324-326]. Припускаємо, що даний факт тісно пов'язаний, зокрема, із будівельною амністією, що мала місце у Туреччині у 2019 році. Відповідно до даної амністії, до Закону про будівництво було включено тимчасову норму ст. 16, умовно названу «міським миром», яка надавала можливість легалізації незаконно побудованих об'єктів, у тому числі, й житлового будівництва. Переслідуваною метою такої амністії фактично визнано необхідність сприяння підготовці до потенційних ризикових ситуацій, пов'язаних із стихійними лихами, через міські трансформації [114, с. 318]. Досвід будівельних

амністій, безперечно, є цікавим досвідом, і, можливо, є сенс врахувати можливість її застосування в сучасних реаліях України.

Пропонуємо перейти до проблематики протидії корупційним проявам у галузі житлового будівництва Туреччини. На переконання інших турецьких дослідників, у широкому сенсі явище корупції у галузі житлового будівництва постало актуальним у розглядуваній країні починаючи з кінця 1990-х років, зокрема, особливу увагу до себе привернуло явище внутрішнього шахрайства у компаніях-забудовниках [108, с. 506]. Про це говорять і статистичні дані, наведені за результатами проведеного у 2009-2010 роках Ernst та Young дослідження: (1) 18 % опитуваних із регіону Африки і Близького Сходу зіштовхувались із явищем внутрішнього шахрайства; (2) близько 50 % опитаних очікують у кілька наступних за 2009 роках зростання кількості подібних випадків [108, с. 507]. За даними іншого дослідження, групи Economist Intelligence Unit, проведеного у 2010 році, було встановлено, що від внутрішнього шахрайства постраждали орієнтовно 84 % турецьких компаній-забудовників, при цьому у числі найбільш поширених видів внутрішнього шахрайства названі наступні: (1) наявний у керівництва конфлікт інтересів; (2) корупційні прояви (у т. ч. й хабарництво); (3) шахрайство, вчинюване продавцем, постачальником чи закупівельником [108, с. 508].

Показує власну обізнаність проблемою також і персонал турецьких компаній-забудовників. Зокрема, на переконання опитуваних, найімовірнішими методами скоєння внутрішнього шахрайства у галузі будівництва (зокрема й житлового) є оформлення фіктивних або завищених рахунків-фактур за придбані товари чи надані послуги, отримання певними працівниками відкатів або хабарів, а також підтасовка результатів проведеного тендеру [108, с. 521]. Крім того, внаслідок проведеного опитування було встановлено, що лише менше 50 % компаній проводили у своїй діяльності оцінку ризиків проявів шахрайства, особливо не обмежуючись лише методом «внутрішнього аудиту» [108, с. 526]. Так само трохи менше 50 % будівельних компаній Туреччини толерують виплати за сприяння, хоча, на переконання дослідників, вони є достатньо серйозними корупційними ризиками: так, науковцями на підтвердження цього було виявлено

закономірність про те, що компанії, які толерують платежі за спрощення процедур, більш вразливі до випадків внутрішнього шахрайства [108, с. 526].

Говорячи ж про досвід Туреччини та її компаній-забудовників у захисті прав споживачів, зокрема й запобіганні корупційним явищам у власній діяльності, пропонуємо виокремити наступні запропоновані заходи: (1) прийняття до корпоративного виконання різного роду етичних кодексів (наприклад, Системи управління доброчесністю бізнесу від Міжнародної федерації інженерів-консультантів, етичного кодексу від FIDIC, кодексів ділової та етичної поведінки від Американського товариства інженерів-будівельників та Інституту інженерів-будівельників Сполученого Королівства тощо) [108, с. 510]; (2) розробка та впровадження корпоративних стандартів до процедури вибору постачальників [108, с. 526]; (3) розробка та впровадження корпоративних стандартів до підбору та працевлаштування потенційних співробітників [108, с. 526]; (4) активно та систематичне проведення як внутрішнього, так і зовнішнього аудитів діяльності компанії-забудовника [108, с. 527]; (5) проведення регулярних навчань власних співробітників щодо політик протидії корупції та шахрайству, процедури контролю внутрішніх процесів, а також етичної політики компанії-забудовника [108, с. 527]; (6) впровадження інструменту анонімного звітування працівників стосовно проблем внутрішнього функціонування компаній-забудовників [108, с. 527].

Окремо пропонуємо звернути увагу на важливий крок Туреччини стосовно запобігання та протидії міжнародної корупції через підписання Конвенції Організації економічного співробітництва та розвитку про боротьбу з хабарництвом, а також прийняття законів щодо протидії міжнародному підкупу [108, с. 508; 193].

КНР. Так само цінним видається і досвід Китаю. Із проаналізованих робіт очевидним постає висновок про те, що китайські дослідники першопроблемою у галузі будівництва (зокрема й житлового будівництва) вважають корупцію, що є особливо актуальним у контексті модифікації соціалістичної системи під ринкові умови та фактично повної трансформації економічної системи, що, безпосередньо, супроводжувалось створенням та активним використанням «сірих зон», які

активно використовувалися зловмисниками у власних інтересах [109, с. 16-17]. Тож, у сучасних умовах запобігання та протидії корупції у сфері житлового будівництва китайські дослідники ставлять три ключові групи питань: (1) пов'язані із практичним застосуванням законодавства; (2) пов'язані із регулюванням робочого процесу; (3) пов'язані із людською психологією. На переконання науковців Китаю, відповівши на комплекс із трьох груп питань є можливою принаймні мінімізація корупційних ризиків у галузі житлового будівництва. У якості «відповідей» на вище згадані групи запитань китайські респонденти зазначили наступне: (1) у контексті практичного застосування законодавства у галузі житлового будівництва ними зазначено, що китайський уряд вдався, по-перше, до якомога більш всеосяжного правового регулювання галузі із чітким виконанням вимог законодавства, по-друге, до створення, за словами респондентів, ефективної наглядової організації; (2) у контексті регулювання робочого процесу у галузі житлового будівництва респондентами акцентовано на особливій увазі до тендерного процесу у контексті, по-перше, його змін у напрямку більшої прозорості, по-друге, руху у напрямку посилення управління та контролю за проведенням тендерів; (3) у контексті людської психології зазначено, що реалізується, по-перше, суворий контроль за профільними посадовими / службовими особами, по-друге, реалізуються заходи з етичного професійного виховання профільних спеціалістів із запобігання корупції [109, с. 19-20].

Звісно, існують дискусії у профільних наукових та професійних колах стосовно того, чи є належним антикорупційне законодавство. І хоча більшість вказує на необхідності його покращення, все ж лунають також думки щодо того, що проблема запобігання корупції у галузі будівництва (зокрема й житлового будівництва) стосується меншою мірою антикорупційного законодавства, тоді як більшою мірою стосується, по-перше, необхідності скорочення забюрократизованості управлінської системи, по-друге, створення ефективної системи контролю та нагляду за провадженням господарської діяльності, з одного боку, та виконанням посадових / службових обов'язків, з іншого, у галузі житлового будівництва [109, с. 20-21].

Що стосується заходів із ефективних запобігання та протидії корупції у галузі житлового будівництва, то одним із китайських дослідників пропонуються наступні: (1) акцент на формуванні екосистеми етичного та культурного будівництва, що включає в себе такі заходи: а) формування позитивного політичного лідерства; б) оцінка корупційних ризиків у галузі, їх детермінант, а також навчання співробітників щодо запобіжної діяльності по відношенню до таких; в) підвищення рівня обізнаності про природу корупції серед працівників, формування культури неприйняття такої, зокрема й через заохочення серед працівників системи повідомлень про корупцію, що, у свою чергу, потребує від керівництва компаній-забудовників створення безпечних умов для викривачів корупції; г) прив'язка норм укладання контрактів із передовими практиками; (2) впровадження та дотримання практики регулярних та вибіркового перевірок; (3) створення та реалізації ефективної системи нагляду та контролю за виробничими процесами всередині компанії-забудовника протягом усього часу існування конкретного проєкту [109, с. 22-24].

Іншими китайськими дослідниками було названо ось такі заходи із запобігання та протидії корупції у сфері будівництва, зокрема й житлового: (1) ефективне лідерство керівництва; (2) ефективність законодавства, зокрема й застосовних у галузі житлового будівництва правил та норм; (3) ефективна та сувора санкційна політика по відношенню до правопорушників; (4) навчання (етичні, антикорупційні тощо) персоналу компаній-забудовників. При цьому науковцями було проведено опитування респондентів стосовно ефективності застосування тих чи інших антикорупційних заходів, у результаті якого визнано, що кожен із чотирьох вище вказаних заходів досягнув лише прийнятного рівня визнання, тобто, жоден із заходів не визнається у достатній мірі ефективним. У той самий час, жодних інших заходів запобігання корупції у галузі житлового будівництва запропоновано не було, тому пропонуємо при вивченні досвіду Китаю спиратись саме на них.

Проте із числа чотирьох заходів було проведено градацію за визнаним рівнем ефективності, внаслідок чого отримано наступний результат: (1) найефективнішим

заходом визнано ефективне лідерство керівництва, зокрема, поданням правильного особистого прикладу та формуванням позитивних трендів щодо неприйняття корупції у компанії-забудовнику. Самі ж автори дослідження зазначають, що культура лідерства в Китаї є значно важливішою, ніж у західних демократіях, що, цілком вірогідно, пов'язано з традицією правління та підкорення. На нашу думку, це підтверджує наше припущення, висловлене раніше, стосовно того, що у подальших наукових розробках у даній галузі та не тільки слід значно більшу увагу приділяти питанням ментальності тієї чи іншої нації, про що говорив зокрема й Гюстав Лебон; (2) ефективність законодавства поміщено на друге місце, дослідниками визнається як мало підтримуваний респондентами захід, хоча й наголошується на важливості спроб китайського уряду до всеосяжного законодавчого урегулювання галузі будівництва (зокрема й житлового); (3) ефективна та сувора санкційна політика по відношенню до правопорушників поміщена на третє місце серед розглядуваних заходів (хоча в теорії вважається одним із найефективніших антикорупційних заходів), перш за все, через зневіру респондентів у невідворотності покарання для більшості правопорушників через корумпованість судової та правоохоронної систем. Однак, варто визнати (і автори дослідження теж стоять на цьому), що починаючи приблизно з 2009 року урядом вживаються найактивніші заходи щодо впровадження реальної невідворотності покарань внаслідок винесення відповідних судових рішень; (4) навчанню (етичні, антикорупційні тощо) персоналу компаній-забудовників було віддано четверте місце, однак жодним чином не через невизнання як антикорупційного заходу загалом, а через вказівку на недовідомість наявної системи навчань із акцентуванням на необхідності її покращення [113, с. 99-101; 194].

Іспанія. Внаслідок вивчення доктринальних досліджень іспанських науковців, доходимо до однозначного висновку про те, що галузь житлового будівництва в Іспанії має ціла низка проблем та недоліків [169, с. 17-21], рівень незаконності у розглядуваній сфері є високим [169, с. 24-25]. Ключовими проблемами у даній галузі називаються наступні: вихід за межі дозволених у ліцензії обсягів будівництва (за площею, кількістю поверхів тощо), використання

низькоякісних матеріалів при будівництві, застосування неадекватних конструктивних рішень тощо [169, с. 23]; однак, мабуть, найсуттєвішими з проблем все ж слід визнати так звану «піратську урбанізацію» [169, с. 26-28] та завершення виконання будівництва всупереч відкликанню наданої будівельної ліцензії [169, с. 25]. У свою чергу, «піратська забудова» виражена у кількох аспектах: по-перше, всупереч здійсненню будівництва відсутня забудова мікрорайону, тобто, має місце відсутність планування житлової забудови; по-друге, має місце відсутність інституційної координації між державним та муніципальним, з одного боку, та приватним будівельним секторами, з іншого [169, с. 70].

Із способів забезпечення належного функціонування ринку житлового будівництва, зокрема щодо питань протидії незаконній забудові, перш за все робиться акцент на інституційній складовій, де ключова роль у Іспанії відводиться муніципальній владі, в особі мера та муніципального куратора, які у своїй діяльності щодо реалізації житлової забудови керуються структурно-містобудівними нормативами [169, с. 41-42].

Муніципальний голова (мер) уповноважений особисто або через своїх представників на реалізацію функцій із нагляду та контролю за перебігом виконання будівельних робіт задля досягнення максимального дотримання містобудівних дозволів та норм; вище згадані нагляд та контроль реалізуються через проведення періодичних перевірок на час та по факту завершення будівництва житлових об'єктів, результати яких фіксуються в протоколах за підписами перевіряючої та відповідальної за виконання робіт осіб [169, с. 47-50].

Що стосується міського куратора, то ним є державна посадова особа, відповідальна за вивчення інформації щодо видачі ліцензій на здійснення містобудівних умов (що включають здійснення будівництва, поділ, знесення об'єктів житлового будівництва тощо), призначувана на посаду на 5-річний термін. Фактично задачами куратора визначаються оцінка наявних житлових елементів у підвідомчій території, визначення потенційних можливостей та конфліктних особливостей різноманітних економічних, екологічних, культурних, соціальних детермінант, що мають вплив на розвиток підвідомчої території з метою

правильної оцінки поточної ситуації, а також ефективного прогнозування розвитку підвідомчої території у подальшому [169, с. 57-58].

Однак, проблематика житлового будівництва в Іспанській доктрині та судовій практиці розглянута не лише під призмою адміністративно-правових норм, але також і з точки зору екологічного права, як галузь людської діяльності, що має суттєвий вплив на навколишнє середовище. У дослідженні І. Абеллан у якості прикладу вище зазначеного згадуються рішення КС Іспанії від 26 червня 2011 року № 102/1995 [116, с. 51] та постанова провінційного суду Таррагони від 9 березня 2018 року [116, с. 93-94]; в останній, крім іншого, вагому роль відведено питанню співвідношенню державного втручання до регулювання ринку житлового будівництва, а кримінально-правового регулювання – до адміністративно-правових відносин. Ці питання, розглядувані нами й вище, є дуже важливими для оцінювання наявної системи регулювання ринку житлового будівництва, а також формування ідеальної моделі такого ринку.

Так, говорячи про іспанський досвід, маємо справу з домінуванням колективного підходу, домінуванням соціальних потреб над індивідуальними; тобто, має місце позитивне ставлення до активної участі держави у забезпеченні функціонування ринку житлового будівництва, зокрема й із точки зору екологічно-правових відносин [116, с. 120], зокрема й через активну участь у міжнародно-правових договірних відносинах [116, с. 52].

Проте, не дивлячись на те, що в іспанській доктрині має підтримку загальний підхід до активної участі держави на ринку житлового будівництва, має місце дискусія про обсяги такої участі, зокрема й обсяги застосування покарань у розглядуваній сфері. З одного боку, має місце позиція виключення протиправної дії щодо несанкціонованого будівництва із числа кримінально-караних діянь через легалізацію «твору» у майбутньому; з іншого боку, має місце позиція, що вказаний об'єкт житлового будівництва не підлягає подальшій легалізації, оскільки кримінальне правопорушення вже було скоєним, а план міської забудови не може бути видозміненим під потреби даного об'єкту будівництва [116, с. 57]. Дана проблематика тісно пов'язана з питанням розрізнення «несанкціонованих» об'єктів

будівництва (тобто, таких, що прямо суперечать вимогам законодавства) та «не дозволених» – тобто, об'єктів житлового будівництва, стосовно яких не було надано адміністративного дозволу на зведення, однак в цілому вони відповідають вимогам законодавства. Фактично, «не дозволені» об'єкти житлового будівництва є такими, на думку низки іспанських науковців, що відповідають вимогам для подальшої їх легалізації [116, с. 56, 154].

Так само, як і в Колумбії (про що говорилося раніше), у іспанській науці теж присутня дискусія щодо меж кримінально-правового втручання у регулювання адміністративно-правових відносин, зокрема й у сфері житлового будівництва. При цьому здебільшого іспанські науковці виправдовують кримінально-правове втручання до зазначеної сфери [116, с. 92-93]. Більше того – іспанськими дослідниками висловлюються пропозиції щодо ширшого втручання держави до сфери житлового будівництва у зв'язку з її суспільною важливістю [116, с. 124].

Окрему увагу пропонуємо звернути на одну з альтернативних санкцій за розглядувану протиправну діяльність – спеціальне позбавлення права зайняття професійною діяльністю на певний строк ініціаторам протиправного будівництва, будівельникам або технічним керівникам, що самовільно реалізують урбанізаційні, будівельні роботи [116, с. 140]. Також передбачається у якості цивільно-правового заходу знищення об'єкту протиправної забудови [116, с. 256].

Окремо зупинимось на досвіді Іспанії із запобігання та протидії корупції у сфері житлового будівництва. У дослідженні з вказаного питання, проаналізованому нами, виявлено особливий акцент саме на корпоративній протидії корупційним проявам всередині компаній-забудовників, оскільки досягнення певного рівня розвитку та корпоративної організації підприємствами, організаціями спричиняє собою формування відповідного рівня автономності. З цього моменту можемо говорити про те, що внутрішня етична культура співробітників та керівництва має вагому роль у функціонуванні компанії-забудовника на ринку житлового будівництва [116, с. 263-264]. У даному дослідженні згадуються наступні заходи із запобігання та протидії корупції на внутрішньому (корпоративному) рівні у сфері житлового будівництва: (1)

керівництво у функціонування вимогами стандартів якості, зокрема, стандарту ISO 37001, що на пряму покликані для протидії корупційним проявам через формування культури доброчесності, транспарентності всередині компанії-забудовника [116, с. 261-262]; (2) налагодження ефективної системи контролю та нагляду всередині компаній-забудовників [116, с. 264]. Зокрема, вказується, що повноваження із спостереження за діяльністю керівництва компанії-забудовника може бути делеговане третім особам, із числа яких акцент робиться на офіцерів з комплаєнс або відділу комплаєнс [116, с. 269]. Також значний акцент робиться на функціональність внутрішніх звітних каналів, завдяки яким працівники можуть повідомити про факти порушень з боку інших працівників або керівництва профільну особу або структуру (наприклад, відділ з комплаєнс), при цьому безпека особи-викривача має гарантуватись [116, с. 269-270]; (3) проведення регулярних навчань програмам з доброчесності для керівників та рядових співробітників компанії-забудовника [116, с. 265]; (4) проведення регулярних аудитів з ризиків при функціонуванні компанії-забудовника, оцінювання ефективності проведених навчань програмам з доброчесності [116, с. 265].

Швеція. Досвід Швеції є теж надзвичайно корисним, зокрема у контексті організації процесу організації та здійснення будівництва житлових об'єктів, а також щодо аспекту запобігання та протидії корупційним аспектам у ході здійснення господарської діяльності компаніями-забудовниками.

Вважаємо важливим розглянути організаційні аспекти здійснення будівництва в розглядуваній країні. Для цього пропонуємо звернути увагу на пакет важливих документів, на яких ґрунтується будівельний процес:

1. Основоположні документи загального значення: (1) *загальний план муніципалітету*, у якому акцентується увага на принципах довгострокового розвитку муніципалітетів; (2) *нормативи про розподіл муніципальних земель*, прийняття яких є обов'язковим для всіх муніципалітетів, що мають справу із розподілом муніципальних земель. У вказаних нормативах серед іншого зазначається ціль, яку муніципалітет планує досягнути через передачу призначених для будівництва земельних ділянок [190, с. 1-2, 7-8].

2. Документи, що формуються у кожному конкретному випадку: (1) *детальний будівельний план*, у якому, по-перше, визначаються права та обов'язки сторін договірних відносин (муніципалітету та компанії-забудовника), по-друге, з метою досягнення прозорості процесу зведення майбутнього об'єкту житлового будівництва. Характерною рисою детального будівельного плану у Швеції є те, що, не дивлячись на його формування або безпосередньо муніципалітетом (якщо земельна ділянка перебуває у його власності), або спільно муніципалітетом та компанією-забудовником (якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності компанії-забудовника), його прийняття не є можливим без винесення на громадське обговорення. Наслідком цього є те, що середні строки на підготовку задовільного детального будівельного плану складають 2,5 роки [189, с. 22-23, 29; 190, с. 1-2]; (2) *муніципальні маркові показники*, які тісно пов'язані з детальним будівельним планом або окремими його частинами. Фактично, даним документом закріплюються всі вимоги муніципалітету до майбутнього об'єкту житлового будівництва, що буде зведений конкретною компанією-забудовником. Однак, муніципальні маркові показники мають значення виключно у тому випадку, коли землею під житлову забудову володіє муніципалітет [189, с. 23, 28]; (3) *будівельний дозвіл*, який надається зазвичай у рамках детального будівельного плану [189, с. 23-24]; (4) *різного роду угоди*, що укладаються у процесі формування детального будівельного плану та зведення об'єкту житлового будівництва. Однією з таких угод є угода про маркування, яка закріплює, по-перше, вибір муніципалітетом конкретної компанії-забудовника, по-друге, прийняття та згоду компанії-забудовника із встановленими муніципалітетом умовами маркування. Останні, у свою чергу, поділяються на загальні (такі, що найчастіше визначені в політично прийнятих документах) та специфічні (тобто такі, що стосуються точкових аспектів виконання договірних зобов'язань – наприклад, використання / невикористання певної техніки, реалізація дотримання конкретної екологічної чи якоїсь іншої програми тощо) [189, с. 33, 38].

Також вважаємо за необхідне присвятити окрему увагу розгляду таких важливих організаційних питань щодо житлового будівництва, що пропонується

нам досвідом Швеції: (1) питання вибору компанії-забудовника; (2) питання методики розподілу земельних ділянок для здійснення житлового будівництва.

1. *Вибір компанії-забудовника.* Процедура вибору належної компанії-забудовника здійснюється, у залежності від характеру проєкту та організації муніципалітету, компетентним відомчим комітетом, виконавчим комітетом муніципалітету або міською радою; якщо ж, наприклад, земля належить муніципальному підприємству, то дане рішення приймає його правління [189, с. 48]. Ключовим принципом здійснення компетентним органом місцевого самоврядування такого вибору є ненадання підтримки окремим компаніям-забудовникам, за виключенням окремих випадків (наприклад, у випадку згоди компанії-забудовника на реалізацію житлового будівництва у «неблагополучних» районах) [190, с. 10]. У ході вибору відповідної компанії-забудовника муніципалітету керуються формальними (визначеними у маркувальній політиці кожного з муніципалітетів) та неформальними критеріями. До числа перших можуть належати наступні: економічна спроможність компанії-забудовника на реалізацію даного та подальших житлового-будівельних проєктів; відповідність у реалізації проєктів якісним критеріям та екологічним вимогам; відсутність у компанії-забудовника невикористаних будівельних прав, що, припускаємо, означає завершення зведення всіх об'єктів житлового будівництва тощо. У той самий час, до числа неформальних критеріїв можемо віднести, наприклад, готовність компанії-забудовника до здійснення житлової забудови у економічно менш вигідних місцях, що можемо розцінити як стягнення певної «соціальної плати» з них [189, с. 39-40].

2. *Розподіл земель під здійснення житлового будівництва.* Не дивлячись на відсутність законодавчого закріплення методики розподілу земель під житлову забудову, у муніципальному житлово-будівельному досвіді Швеції склалась практика застосування двох ключових методів, таких як: (1) метод «анонсованої анкети»; (2) метод «прямої анкети». Метод «анонсованої анкети» фактично являє собою проведення тендеру щодо здійснення майбутньої житлової забудови, коли щодо неї зацікавлені дві або більше компанії-забудовника; підґрунтям даного

методу є три ключові типи оцінювальних критеріїв компаній-забудовників, що використовуються у якості альтернативи: а) критерій готовності сплатити найвищу ціну за надання земельної ділянки під житлову забудову однією з компаній-забудовників; б) поєднання цінового критерію з іншими, зокрема, з оцінкою проєктної документації; в) фіксування ціни на земельну ділянку, коли до уваги беруться лише інші критерії оцінювання. Що ж стосується методу «прямої анкети», то він застосовується по відношенню до конкретної компанії-забудовника у окремих випадках, наприклад: а) лише одна компанія-забудовника зацікавлена у здійсненні житлової забудови на конкретній муніципальній земельній ділянці, а муніципалітет вважає надану пропозицію прийнятною для реалізації; б) визначення та анонсування через загальні муніципальні плани та програми розвитку районів конкретних районів, що підлягають житловій забудові, та запрошення компаній-забудовників до реалізації житлової забудови на таких земельних ділянках; в) у випадку безпосереднього звернення муніципалітету до конкретної компанії-забудовника з метою здійснення житлової забудови у економічно непривабливих районах тощо [189, с. 43-45; 190, с. 8-9].

Тепер пропонуємо перейти до проблематики запобігання корупційним проявам у галузі житлового будівництва, досліджуючи досвід Швеції. Перше, що слід відмітити, це констатацію того факту, що навіть у Швеції галузь будівництва (у тому числі й житлового будівництва) є найбільш корумпованою галуззю господарювання [191, с. 38]. Однією з найпоширеніших форм корупційних проявів є так звані мути, які фактично являють собою надання подарунку, послуги тощо, представникові компанії-забудовника з метою досягнення конкретного результату (дій чи бездіяльності) з боку такої компанії-забудовника [191, с. 14-15].

Звідси, з метою ефективного запобігання та протидії корупційним проявам у сфері житлового будівництва, низкою шведських дослідників було запропоновано наступні заходи: (1) прийняття корпоративних етичних та поведінкових кодексів усередині компаній-забудовників [191, с. 19-22]; (2) проведення регулярних корпоративних аудитів [191, с. 19-20]; (3) налагодження комунікаційної системи з метою уможливлення отримання анонімних повідомлень від працівників щодо

потенційних порушень [191, с. 19-20]; (4) здійснення реєстрації повного штату працівників компаніями-забудовниками [191, с. 19-20].

Крім того, цими ж дослідниками було проведено опитування серед шведських компаній-забудовників, а також працівників (у тому числі й колишніх) житлово-будівельної галузі, з метою виявлення якомога ефективніших практик щодо запобігання та протидії корупційним проявам у галузі житлового будівництва. Шведськими вченими у якості результатів проведеного опитування було встановлено, що найефективнішими (на думку респондентів) засобами запобігання та протидії є наступні: (1) регулярне інформування своїх працівників щодо етичної та антикорупційної політик компанії-забудовника, зокрема й у формі проведення регулярних зустрічей працівників задля обговорення даних питань [191, с. 24-25]; (2) систематичне проведення навчань власних працівників із питань етики [191, с. 26-27]; (3) здійснення глибокого контролю за власними співробітниками, зокрема й через вимушене порушення приватності працівників (наприклад, читання керівництвом особистих листувань працівника), з метою виявлення потенційних порушень [191, с. 24-26]; (4) впровадження практики прозорості та звітності у діяльності компанії-забудовника [191, с. 24-25]; (5) практика відмови або ж практика обмеження числа використовуваних підрядників до числа двох у ході господарської діяльності з метою запобігання потенційним порушенням [191, с. 25]; (6) регулярне проведення аудиту контрагентів компанії-забудовника перед початком кожної нової закупівлі (внаслідок виявлення певних потенційних порушень з боку конкретного контрагента останній має бути викреслений зі списку контрагентів компанії-забудовника) [191, с. 25]; (7) практика обов'язкового підписання між компанією-забудовником та її контрагентом етичної угоди [191, с. 25-27]; (8) прийняття на корпоративному рівні етичних кодексів та кодексів поведінки [191, с. 26-27]; (9) створення та функціонування у складі компанії-забудовника етичної ради, компетентної розглядати профільні справи, а також гарячих ліній для анонімних повідомлень працівниками про потенційні порушення [191, с. 26-27]; (10) ліквідація поширеної у галузі будівництва (у тому числі й житлового будівництва) у Швеції культури «мачо», за якої мало хто із

суб'єктів готовий змінювати свої способи ведення справ [191, с. 27-28]; (11) збільшення рівня конкуренції на ринку житлового будівництва [191, с. 27-28; 195].

Аналіз інших англомовних джерел. Також додатково пропонуємо присвятити час аналізу пропонованих в інших профільних англомовних джерелах заходів запобігання та протидії корупції та корупційним проявам у сфері будівництва (у тому числі й житлового будівництва). Такими заходами є: (1) розробка корпоративних етичних кодексів, а також кодексів поведінки [105, с. 8; 106, с. 7-8; 107, с. 108-110; 111, с. 331-332; 112, с. 3-4]; (2) упровадження суворої системи технічного аудиту та нагляду за виконанням проєктів [105, с. 8; 111, с. 331; 112, с. 3-4]; (3) заборона для компаній (зокрема й компаній-забудовників) після виявлення корупційних порушень укладати в подальшому будь-які господарські договори, а також формування реєстру таких «компаній-корупціонерів» та оприлюднення інформації про них [105, с. 8; 106, с. 7-10; 107, с. 109]; (4) невідворотність та суворість санкцій по відношенню до порушників [105, с. 8; 111, с. 331]; (5) застосування санкційних заходів стосовно «компаній-корупціонерів» з боку торговельних та професійних асоціацій [106, с. 7-8; 107, с. 109]; (6) уніфікація типу контракту, застосовуваного задля уникнення можливостей корупційних зловживань у подальшому [105, с. 9]; (7) дотримання у ході діяльності вимог міжнародних стандартів за питань запобігання корупції у сфері будівництва (у тому числі й житлового) [105, с. 9; 107, с. 110; 112, с. 2]; (8) підвищення рівня ефективності вітчизняних антикорупційних законодавств, у тому числі через прийняття законодавчих актів щодо заборони підкупу за кордоном, а також формування системи законодавства в цілому та профільного законодавства зокрема, ґрунтуючись на принципах чіткості, зрозумілості, передбачуваності та невідворотності настання покарання за вчинення правопорушення [106, с. 7-8; 107, с. 105, 108-109; 111, с. 331]; (9) послаблення законодавства про банківську таємницю [107, с. 108]; (10) постійний нагляд за діяльністю компаній-забудовників з боку незалежних наглядових органів, організацій та громадянського суспільства в цілому, сприяння цьому через максимальне впровадження у діяльності принципу прозорості [106, с. 7-9; 107, с. 108-109; 111, с. 331]; (11) укладання договорів про

добросесність між компаніями-забудовниками та їхніми контрагентами як на етапі проведення тендеру, так і в ході виконання проєктів із житлового будівництва [106, с. 7-8; 111, с. 333]; (12) підвищення рівня конкуренції на ринку житлового будівництва [111, с. 331-332]; (13) політика інформування та навчання працівників у сфері запобігання та протидії корупції у ході власної діяльності [111, с. 332].

3.2 Загальносоціальне запобігання кримінальним правопорушенням, що вчиняються у сфері житлового будівництва

А. В. Вавриш у якості об'єктів запобігання зазначає всю сукупність явищ та осіб, що підпадають під дію такого запобіжного впливу: суспільні відносини, що здійснюють негативний вплив на формування особистості; суспільно неприйнятні традиції, звичаї, стереотипи, звички людей; детермінуючі злочинність явища та процеси негативного характеру; психологічні, психічні, а також такі, що є результатом негативного виховання характеристики особи, що детермінують вчинення конкретного кримінального правопорушення, а також самі такі особи, їх групи та суспільство в цілому. А оскільки запобігання злочинності, у тому числі й економічної, безперечно, є однією з ключових задач функціонування держави, то, виходячи з попереднього, науковець визначає наступний перелік об'єктів у сфері житлового будівництва, що першочергово мають підпадати під запобіжний вплив держави: (1) суспільство в цілому – через, з одного боку, покращення соціально-економічних умов його існування, з іншого – його декриміналізації, виховання в дусі нетерпимості до будь-яких проявів злочинності; (2) схильні до злочинності суспільні групи; (3) кожна окрема особа-злочинець або ж особа, схильна до злочинності; (4) жертви кримінальних правопорушень [2, с. 36-37]. Продовжуючи власні міркування з приводу реалізації кримінально-правової державної політики із запобігання злочинності, дослідник повторно акцентує увагу на тому, що така політика спрямовується на «окремі групи та конкретних осіб, які виконують злочинні наміри, замислюють учинення злочинів і позитивно сприймають злочинний спосіб життя» [2, с. 143].

Мусимо звернути увагу на той факт, що ні А. В. Вавришом, ні значною кількістю інших науковців не вказуються у якості об'єкту запобіжного кримінально-правового впливу безпосередньо самі соціально-економічні умови існування суспільства в цілому та кожного окремого індивіда зокрема. Так, наприклад, згаданий дослідник сприймає соціально-економічні умови, а точніше – їх покращення – як засіб позитивного виховного / перевиховного впливу на суспільство. Із такою позицією ми мусимо не погодитись, оскільки переконані, що у контексті запобіжного впливу соціально-економічні умови відіграють подвійну роль, виступаючи, з одного боку, дійсно у якості засобу впливу на суспільство, але, з іншого боку – вони самі є об'єктом такого впливу, оскільки, застосувавши елементарний метод логічного конструювання, можемо цілком обґрунтовано припустити, що, піддавши об'єкт «соціально-економічні умови» певному впливу (наприклад, знизивши загальне податкове навантаження), ми з високою вірогідністю отримаємо у якості результату вихід бізнесу з тіньового сектору. Застосувавши просту аналогію, ретельно та регулярно поливаючи рослину, тримаючи її у сприятливих умовах зовнішнього впливу, ми не можемо забувати про оброблення ґрунту, в якому вона росте.

Саме тому, мусимо запропонувати дещо розширений список об'єктів кримінально-правової державної політики із запобігання злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва, його також і соціально-економічними умовами.

Переходячи від теорії до більш практичних аспектів запобігання, ставимо перед собою задачу віднайти вже раніше висвітлені, запропонувати власні, а також здійснити спробу систематизації запобіжних заходів загальносоціального характеру, спрямованих на запобігання кримінально-правовим правопорушенням у сфері житлового будівництва.

В результаті дослідження наукових результатів інших дослідників, а також на підставі власних умовиводів нами було згруповано всю сукупність важливих, на наше переконання, загальносоціальних засобів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва наступним чином: (1) політична, (2) нормотворча, (3) соціально-економічна, (4) організаційно-управлінська та (5)

освітньо-виховна групи загальносоціальних заходів запобігання. У свою чергу, в силу об'ємності та багатогранності сфери житлового будівництва, де кримінальні правопорушення вчиняються як компаніями-забудовниками, так і посадовими чи службовими особами органів державної влади або органів місцевого самоврядування, організаційно-управлінську групу загальносоціальних запобіжних заходів пропонуємо поділити на такі, що стосуються компаній-забудовників, та такі, що стосуються держави в цілому та посадових і службових осіб (у тому числі й органів місцевого самоврядування) зокрема [196].

1. Політична група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва. У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) зміцнення авторитету держави шляхом укріплення її інститутів одночасно з мінімізацією обмежень та стримувань щодо їх функціонування; (2) створення при Президентові України Центру кримінологічних досліджень; (3) інституціоналізація політичної, а саме – партійної системи, максимальне залучення суспільства до політичних процесів у країні; (4) активізація патріотичного виховання, укріплення цінності української державності серед суспільства; (5) закріплення на державному рівні підходів до поєднання державного регулювання та вільноринкових елементів ринку житлового будівництва на підставі закріплення принципу субсидіарності.

1) Зміцнення авторитету держави шляхом укріплення її інститутів одночасно з мінімізацією обмежень та стримувань щодо їх функціонування. Ф. Фукуяма в результаті проведення власних досліджень виявив, що у сучасних демократичних суспільствах схильні оцінювати політичний поступ народів з позицій інститутів стримування, серед яких ключове місце займають верховенство права та демократична підзвітність. Дослідник акцентує надзвичайно важливу річ – стримуванню уряду має передувати його здатність взагалі реалізовувати власні функції, тобто, управляти в широкому сенсі, у тому числі забезпечувати правопорядок, захист майнових прав, надавати доступ для отримання громадянами освітніх, медичних послуг тощо. І, на переконання науковця, у багатьох випадках демократії у тій чи іншій країні загрожує небезпека перш за все від нездатності

уряду управляти. Навіть більше – на думку Ф. Фукуяма, наявний прямий кореляційний зв'язок між спроможністю уряду до управління та його здатністю до стримування корупції [197, с. 59-61, 88].

Ми абсолютно згодні з міркуваннями дослідника, тому хочемо додати, що досягнення ефекту «урядової спроможності» бачимо можливим досягнути через комплекс наступних заходів: (1) національно-патріотичне виховання у закладах освіти; (2) активна інформаційна політика у засобах масової інформації, спрямована на популяризацію національно-орієнтованих ідей держави Україна, розвиток вітчизняного кінематографу, театральної, музичної тощо індустрій; (3) ефективний внутрішній менеджмент в органах державної влади та органах місцевого самоврядування щодо підтримання позитивного іміджу в очах суспільства, закріплення фактору довіри; (4) переорієнтація державної політики з одностороннього орієнтування на права людини на гармонійний баланс між правами та обов'язками, реалізація такого підходу на практиці.

2) *Створення при Президентіві України Центру кримінологічних досліджень.* Дана інституція мала б здійснювати кримінологічну експертизу проєктів нормативно-правових актів, зокрема у сфері житлового будівництва, як на предмет криміногенності в цілому, так і зокрема на предмет відповідності антикорупційному законодавству [198, с. 68].

3) *Інституціоналізація політичної, а саме – партійної системи, максимальне залучення суспільства до політичних процесів у країні.* Її інституціоналізація цілком здатна сприяти скороченню корупційних проявів у суспільстві, у тому числі й у сфері житлового будівництва. Слід почати з того, що С. Гантінгтон пропонує дуже цікавий погляд на природу корупції. Дослідник, посиляючись на історичний розвиток низки держав, переконаний, що корупція невідривно супроводжує явище модернізації: будь-які зміни у суспільних відносинах викликають відповідні реакції у суспільстві, де певні соціальні групи зі змінами отримують переваги, інші – такі переваги втрачають; обидві ці групи здатні вдаватися, у тому числі, до корупції з метою досягнення власних цілей. Навіть більше – те, що вчора ще не вважалося корупцією, вже завтра в ході модернізації суспільних відносин ризикує нею стати.

Повертаючись до зауваг дослідника, бачимо, що корупція породжується такими проявами модернізації, як, зокрема, зростання політичної свідомості членів суспільства та розширення їх політичної участі; зменшення ж рівня корупції у довгостроковій перспективі науковець вважає за можливе через чітку організацію та структурування такої політичної участі, найкращим інструментом якої є ніщо інше, як політичні партії. «Розвиток політичних організацій, які мають реальний авторитет і які забезпечують впорядкованість групових інтересів («машини», «організації», «партії»), вищих за інтереси окремих індивідів і соціальних груп, звужує можливості для корупції» [199, с. 79-80]. Із такими міркуваннями тяжко не погодитись.

4) *Активізація патріотичного виховання, укріплення цінності української державності серед суспільства.* З цього приводу хочемо навести цитату Ф. Фукуями, який наголосив на наступній, на наше переконання, істинній, позиції: «...ні родинний добір, ні взаємний альтруїзм не засвоюються в процесі навчання; будь-яке людське дитинча незалежно від суспільства, в якому воно народилося, інстинктивно схильне віддавати перевагу родичам і обмінюватися послугами з людьми з безпосереднього оточення. Крім того, ці типи поведінки не базуються винятково на голому розрахунку; люди народжуються з набором емоцій, які спрямовують їх на формування соціальних відносин на основі співпраці з друзями та родичами» [197, с. 95].

Хоч ми і розглядали національно-патріотичне виховання у якості одного з інструментів заходу зі зміцнення авторитету держави, переконані, що слід його розглядати також і окремо у якості політичного заходу із загальносоціального запобігання злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва. І, на нашу думку, цитата дослідника, наведена вище, переконливо свідчить про це: свідоме бачення кожного окремого члена суспільства, включно з працівниками компаній-забудовників та пов'язаних із ними компаній, посадовими та службовими особами органів державної влади та органів місцевого самоврядування, себе як елемента єдиної системи – представників держави Україна – споріднює, зближує зі значно більшою імовірністю. Це, у свою чергу, потенційним наслідком може мати

небажання кожного окремого розглядуваного нами суб'єкта діяти на шкоду інтересам представників своєї, у широкому сенсі, «родини».

5) *Поєднання державного регулювання та вільноринкових елементів ринку житлового будівництва.* Ми свідомо включили даний захід саме до числа групи політичних заходів, оскільки дане питання має бути результатом прийняття конкретних рішень, а також формування відповідних принципів функціонування на державному рівні.

А. П. Гальчинський у своїй роботі «Лібералізм: уроки для України» зробив посилання на відомого економіста ХХ ст., повторюючи за ним, що «економіка не має абсолютів». Виходячи з цієї тези, науковець акцентує, що підхід до формування державної політики в сфері економіки має бути максимально неупередженим та прагматичним: у питаннях, в яких ринок спроможний самотійно давати собі раду, йому не слід заважати державними регулюваннями; останні ж слід застосувати лише там і тоді, де і коли ринок самотужки не здатен вирішити поставлені перед ним завдання. Саме тому, на думку дослідника, для регулювання економіки необхідним є застосування принципу оптимальної достатності, в основі якого знаходиться система «і ринок, і держава» на противагу системі «або-або» [66, с. 67]. На противагу цьому збалансованому підходу хочемо попередити вдавання до крайнощів з цього питання, які так само присутні у наукових колах – крайнощів майже тотального державного регулювання економіки, зокрема, й у сфері житлового будівництва [200, с. 50], так і крайнощів «ринкового фундаменталізму» (про який, наприклад, М. Гордієнко говорить у наступному ключі – конкуренція, у якій все ж перш за все домінують егоїстичні інтереси сторін, не мають чинитись на шкоду національним інтересам держави [201, с. 198]).

2. *Нормотворча група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва.* У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) вичерпна нормативно-правова регламентація суспільних відносин у сфері житлового будівництва; (2) фіксація всіх без виключення відповідних санкцій на законодавчому рівні; (3) закріплення на законодавчому рівні категоричного обов'язку забудовників слідувати

містобудівним умовам, а також відповідних, чітких санкцій за невиконання даного обов'язку; (4) формування системи ефективних правових антикорупційних запобіжників; (5) формування та удосконалення нормативно-правової бази з регулювання електронних земельних торгів.

1) *Вичерпна нормативно-правова регламентація суспільних відносин у сфері житлового будівництва.* А. В. Вавриш також наголошує на важливості вказаного заходу загальносоціального запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, виокремлюючи наступні сфери правових відносин у розглядуваній сфері, що мусять бути піддані чіткому правовому регулюванню (ми перелічуємо найбільш важливі на наше переконання): (1) функціонування суб'єктів господарювання у сфері житлового будівництва; (2) правовідносини з питань власності, а також санкції за порушення прав власності у сфері житлового будівництва; (3) правовідносини зі сплати податків за проведення операцій із нерухомим майном; (4) правовідносини з інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва; (5) функціонування нотаріусів як невід'ємних суб'єктів здійснення операцій з нерухомістю у сфері житлового будівництва; (6) правовідносини (зокрема і порядок) з державної реєстрації прав на об'єкт житлового будівництва у сфері житлового будівництва, а також їх обмежень; (7) правовідносини з використання цінних паперів у сфері житлового будівництва; (8) правовідносини (зокрема і правила) зі зведення об'єктів житлового будівництва, а також введення їх в експлуатацію; (9) правовідносини (зокрема і порядок) надання дозволів на проведення будівельних робіт; (10) правовідносини з надання фінансових послуг у сфері житлового будівництва [2, с. 151]. Натомість, нами було упущено такі пропоновані сфери правових відносин для регулювання, як, наприклад, закріплення на законодавчому рівні переліку державних заходів із запобігання застосуванню елементів ринку для вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва. Вважаємо це не лише недоцільним, але й потенційно шкідливим заходом: оскільки злочинність а пріорі випереджає правоохоронну сферу, не потрібно додатково зв'язувати органи правопорядку

обмеженим числом нормативно-закріплених заходів – такий перелік заходів має бути відкритим та обмеженим виключно дотриманням прав людини.

Крім того, хотілось би наголосити також і на тому, що весь перелік цих сфер для нормативного закріплення слід зібрати в одному нормативно-правовому акті, а саме – у новому ЖК України, з метою уникнення розпорошеності правових норм зі сфери житлового будівництва у всій системі вітчизняного законодавства.

2) *Фіксація всіх без виключення відповідних санкцій на законодавчому рівні* шляхом закріплення конкретних санкцій по відношенню до посадових та службових осіб, що здійснюють, по-перше, вимагання з фізичних та юридичних осіб коштів за отримання того чи іншого результату у формі «добровільних внесків», по-друге, стягнення з таких фізичних чи юридичних осіб платежів або штрафів, що не є передбаченими діючим законодавством [198, с. 68].

3) *Закріплення на законодавчому рівні категоричного обов'язку забудовників слідувати містобудівним умовам, а також відповідних, чітких санкцій за невиконання даного обов'язку.* Часто трапляється так, що забудовники, женучись перш за все за отриманням прибутків, часто зловживають недотриманням містобудівних правил та умов, навіть йдучи на свідоме їх порушення. Такі порушення, на переконання низки науковців, призводять як до занепаду технічного стану водопровідних, каналізаційних [202, с. 348-349], а також газonosних мереж, так і до завдання шкоди навколишньому природному середовищу [202, с. 348-349]. Від себе мусимо додати також і те, що забудовники часто зловживають своїм зобов'язанням із внесення пайового внеску на розбудову міської інфраструктури. Кричуща актуальність цього питання дійшла до того, що 15 березня 2018 року до ВРУ надійшов Проєкт Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні, яким пропонувалось скасувати інститут пайової участі. На щастя, здоровий глузд переважив – і 29 серпня 2019 року даний законопроект було відкликано [203]. Адже, не дивлячись на аргументи декого щодо «неефективності» інституту пайової участі забудовників у розбудові міської інфраструктури, переконано наголошуємо – вже сьогодні неозброєним оком видні негативні наслідки у вигляді порівняно

швидкого зростання об'єктів житлового будівництва та відсутності будь-якого розвитку соціальної інфраструктури під них (і це лише внаслідок корупційних зловживань як з боку забудовників, так і посадових та службових осіб профільних органів державної влади та органів місцевого самоврядування). Якщо ж скасувати даний інститут – наслідки будуть ще більш катастрофічними. Тому, наголошуємо: боротися потрібно не з самим інститутом, а за його чітке дотримання.

4) *Формування системи ефективних правових антикорупційних запобіжників*, при цьому стосуватись зі запобіжники мають як державних контролюючих органів, так і органів місцевого самоврядування [204, с. 202].

5) *Формування та удосконалення нормативно-правової бази з регулювання електронних земельних торгів*. Вважаємо за необхідне виокремити саме цю сферу правових відносин, оскільки абсолютне перенесення земельних торгів до електронної системи разом із мінімізацією людського фактору дасть змогу унеможливлення або принаймні мінімізацію можливостей для корупційних ризиків у ході розподілу земель через земельні аукціони [204, с. 203].

3. *Соціально-економічна група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва*. У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) підвищення до конкурентного рівня заробітної платні посадових та службових осіб профільних органів державної влади та органів місцевого самоврядування; (2) спрощення системи реєстрації підприємств, а також фізичних осіб-підприємців; (3) впровадження принципу «антропоцентризму» у реалізації будівельної діяльності; (4) стимулювання залучення коштів до ринку житлового будівництва з тих чи інших джерел.

1) *Підвищення до конкурентного рівня заробітної платні посадових та службових осіб профільних органів державної влади та органів місцевого самоврядування*. Одним із перших політичних діячів, які поставили дане питання у практичну площину, став колишній прем'єр-міністр Сінгапуру Лі Куан Ю. Загальновідомим є його твердження про нерозуміння, чому менеджери ідентичного рівня у державному та приватному секторах отримують різні за розміром заробітні платні; таким чином, політик поставив питання про несправедливість заниженої

заробітної платні у менеджерів державного сектору, фактично, винісши це питання й у сферу запобігання та протидії корупції. Станом на сьогодні бачимо, що Лі Куан Ю мав абсолютну рацію у своїх висновках та діях. Подібні тези можемо знайти і у вітчизняних наукових колах [198, с. 66]. У якості ж альтернативи зрівнювання рівнів доходів у обох секторах пропонується комплекс інших заходів: (1) першокласне медичне обслуговування; (2) безвідсоткові кредитні програми на придбання нерухомості; (3) зростання розміру пенсійних виплат тощо [198, с. 67]. На необхідності підвищення рівня заробітної плати працівників правоохоронних органів наголошували й М. Г. Колодяжний і А. С. Яковлев, які в результаті проведення власного емпіричного дослідження дійшли до однозначних висновків щодо такої необхідності [205, с. 167]. Вважаємо, що проблема корупції дійсно має шанси бути принаймні частково вирішеною вищезазначеними способами.

2) *Спрощення системи реєстрації підприємств, а також фізичних осіб-підприємців* [198, с. 66-67], що вже на сьогоднішній день доволі ефективно здатне вирішитись (і певною мірою вже вирішується) завдяки інформаційній платформі «Дія».

3) *Впровадження принципу «антропоцентризму» у реалізації будівельної діяльності*. Все більш зрозумілим стає, що житлове будівництво, будучи перш за все елементом ринку, має прагнути до максимального задоволення попиту населення на житло, що виражається, зокрема, й у відповідності таких об'єктів житлового будівництва індивідуальним потребам замовників. Вважати ж остаточно якісним результат житлового будівництва, на переконання Т. Г. Фесенко та Д. М. Мінаєва, є можливим через залучення замовників до процесу формування рішень з проєктування, зокрема, мереж пішохідно-транспортних комунікацій, зон відпочинку, систем озеленення, автомобільних стоянок, дитячих майданчиків тощо [206, с. 4-5]. Мусимо визнати, що доволі тяжко спрогнозувати, чи не надто громіздким на практиці буде такий процес. Однак, переконані, що у якості експерименту забудовникам слід застосувати захід із залучення замовників до проєктування, оскільки у випадку його успішності очевидним є не лише максимальне задоволення запитів суспільства на об'єкти житлового будівництва,

проте й залучення замовників до прямого діалогу з забудовником, що з певною вірогідністю знижує ризики зловживань останнім у ході будівництва житлових об'єктів.

4) *Стимулювання залучення коштів до ринку житлового будівництва з тих чи інших джерел.* З цього приводу в науці існують різні погляди на найбільш прийнятні системи фінансування житлового будівництва: це і (1) стимулювання програм іпотечного кредитування населення на придбання житла [207, с. 61], і (2) популяризація та розширення сфери дії Фонду фінансування будівництва як інституту залучення та накопичення коштів для здійснення житлового будівництва [208, с. 114-117], і (3) спільне державно-приватне фінансування житлового будівництва, і (4) стимулювання недержавних пенсійних фондів та страхових компаній, і (5) пільгове оподаткування для стимулювання розвитку компаній-збудовників, і (6) емісія та використання цінних паперів [209, с. 161; 210, с. 27], і навіть (7) створення такої інституції, як Координаційний центр розвитку житлового будівництва, який, вважається, буде спроможним об'єднати зусилля державного та приватного секторів у питанні реалізації проєктів державно-приватного партнерства [209, с. 161]. Питання з вибору найбільш оптимальної системи фінансування житлового будівництва пропонуємо залишити на вирішення вченим-економістам. Тоді як ми мусимо наголосити на значній важливості заходу з залучення коштів до ринку житлового будівництва з тих причин, що у випадку збільшення обсягів залучених коштів забудовники позбудуться необхідності шукати інші джерела для досягнення основної мети власної господарської діяльності, у тому числі й через зловживання у ході здійснення житлового будівництва.

4. *Організаційно-управлінська група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, що стосується держави та її представників, а також представників органів місцевого самоврядування.* У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) повсюдне застосування принципів передбачуваності, відкритості відомчих систем, прозорості політичної системи та збільшення довіри до неї; (2)

реформування профільних контролюючих органів, зокрема принципів їх роботи; (3) впровадження заборони держслужбовцям протягом певного періоду часу після звільнення з держслужби займатися комерційною діяльністю; (4) закріплення меж вартості майна держслужбовців, за якою ті зобов'язані надавати інформацію про фінансові джерела його отримання, а також запровадження можливості конфіскації такого майна у випадку неспроможності доведення законності його придбання; (5) посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням коштів на будівництво; (6) розширення сфери фіксованих податків; (7) визначення переліку підстав для проведення органами контролю і нагляду перевірок суб'єктів господарювання; (8) запровадження системи безконтактного надання адміністративних послуг; (9) впровадження прозорості системи земельних торгів шляхом завчасної публікації відомостей про виставлені на торги земельні ділянки разом із обов'язковою публікацією у кожному конкретному випадку інформації про переможців торгів та суми коштів, сплаченої за відчуження таких земельних ділянок; (10) створення відкритого реєстру заяв зацікавлених осіб щодо отримання земельних ділянок у власність та користування разом із формуванням в його межах алгоритму черговості розгляду заяв; (11) зняття законодавчого обмеження відкритого доступу до «персональних даних» осіб-заявників щодо отримання земельних ділянок у власність та користування; (12) формування реєстру забудовників з відкритими та актуальними даними про них та їхню діяльність (зокрема і ведення у його складі реєстру «чорних» будівельних компаній).

1) *Повсюдне застосування принципів передбачуваності, відкритості відомчих систем, прозорості політичної системи та збільшення довіри до неї.* Абсолютно очевидним є той факт, що належна реалізація вищевказаних принципів у функціонуванні органів державної влади та органів місцевого самоврядування, поєднана з ефективною реалізацією громадського контролю мали б змогу сильно нашкодити підвалинам корупції [198, с. 67]. Більше того, на переконання М. Гордієнка, мова у даному випадку йде, крім всього іншого, також і про суспільну довіру, що потенційним наслідком має політичну стабільність та економічний прогрес [201, с. 205].

2) *Реформування профільних контролюючих органів, зокрема принципів їх роботи.* З цього приводу А. В. Вавришем запропоновано комплекс наступних заходів: (1) децентралізація вертикалі профільного контролюючого органу державної влади, яким є Державна інспекція архітектури та містобудування України; (2) поділ профільних функцій Державної інспекції архітектури та містобудування України з відповідними органами місцевого самоврядування; (3) здійснення подвійного контролю за сферою житлового будівництва як з боку відповідних органів місцевого самоврядування, так і з боку Державної інспекції архітектури та містобудування України; (4) передбачення можливості скасування рішень підлеглих структур Державної інспекції архітектури та містобудування України керівними; (5) а також передбачення можливості оскарження як громадянами, так і забудовниками рішень Державної інспекції архітектури та містобудування України як у адміністративному (зокрема, до керівної структури Державної інспекції архітектури та містобудування України), так і в судовому порядку [2, с. 155-157]. Ми підтримуємо даний комплекс заходів. У той самий час, важливою у цьому контексті залишається проблематика контролю за неперевищенням службових повноважень уповноваженими посадовими та службовими особами органів державної влади та місцевого самоврядування. Зокрема, Н. В. Нетеса влучно акцентувала на проблемі притягнення до відповідальності винної посадової або службової особи саме колегіального органу [211, с. 148-153; 212].

3) *Впровадження заборони держслужбовцям протягом певного періоду часу після звільнення з держслужби займатися комерційною діяльністю* [198, с. 68]. Вочевидь, така пропозиція стосується запобігання корупції та пов'язана із попередженням легалізації протиправно набутих статків недобросовісними посадовими та службовими особами. Однак, постає низка питань стосовно того, чи не суперечить такий захід положенню ст. 42 Конституції України [76].

4) *Закріплення меж вартості майна держслужбовців, за якою ті зобов'язані надавати інформацію про фінансові джерела його отримання, а також запровадження можливості конфіскації такого майна у випадку неспроможності*

доведення законності його придбання [198, с. 68-69]. Пропонуємо зупинитись на цьому заході більш детально. Справа в тому, що свого часу досить голосно лунали заклики про практичну реалізацію вищезгаданого заходу запобігання злочинності (перш за все – корупції), зокрема й у сфері житлового будівництва, але його противники наполегливо стояли на тому, що подібний підхід є прямим порушенням презумпції невинуватості: так, відповідно до ч. 2 ст. 62 Конституції України, «ніхто не зобов'язаний доводити свою невинуватість у вчиненні злочину» [76]. І на цьому ґрунті виникає дійсно серйозна дилема: з одного боку, дотримання індивідуалістичного підходу дотримання прав людини, за яким вищезгадані підходи не підлягають змінам, а процес запобігання та протидії корупції повинен рухатись еволюційним шляхом; з іншого боку, превалювати має суспільний підхід загального блага, коли для боротьби з корупцією або принаймні обмеження її рівня, яка є (окрім як двигуном модернізму за С. Гантінгтоном) серйозною проблемою загальнонаціонального та навіть міжнародного рівня, повинні застосовуватись всі засоби, у тому числі й застосування виключень із загальних правил. Таким виключенням з правила може бути й обмеження дії принципу презумпції невинуватості по відношенню до корупційних правопорушень. Мусимо визнати, що питання є надзвичайно складним, і хоча попередньо ми стоїмо на другому варіанті розвитку подій, все ж вважаємо, що проблематика має бути більш детально вивчена, зважені всі переваги та недоліки, ризики кожного з підходів, і лише тоді має прийматись остаточне рішення.

5) *Посилення контролю за будівельною діяльністю та залученням коштів на будівництво.* Такий захід загальносоціального запобігання злочинності у сфері житлового будівництва виніс у рамках опитування А. В. Вавриш, і здебільшого він був підтриманий [2, с. 153]. Звичайно, іноді в доктрині звучать переконання на користь протилежного, а саме – спрощення процедур різних видів державного контролю, у тому числі й сертифікації продукції, головним аргументом в них є – зниження рівня корупційних ризиків у зв'язку з широким залученням держави до контролюючих процесів [198, с. 68]. Ми все ж підтримуємо позицію А. В. Вавриша та мусимо акцентувати на наступному: сфері житлового будівництва є однією з

важливих сфер суспільного буття. З іншого боку, очевидним фактом лишається домінування меркантильних інтересів у представників компаній-забудовників, оскільки житлове будівництво є нічим іншим, як підприємницькою діяльністю, а кінцевою метою будь-якої підприємницької діяльності завжди виступає отримання прибутку. Не секрет, і на цьому вже неодноразово наголошувалось, що задля максимізації власного прибутку забудовники часто йдуть на відверті порушення, що, у свою чергу, шкодить як приватним інтересам замовників-інвесторів, так і суспільним інтересам загалом (наприклад, нерозвиненість соціальної інфраструктури поруч із новим об'єктом житлового будівництва). Саме тому державний контроль не лише має лишатись, але й, імовірно, повинен бути посиленим. З іншого боку, визнаємо, що безпосередня участь держави в реалізації контрольних функцій сама по собі наповнена корупційними ризиками. Звідси, ми пропонуємо «перенесення» попереднього контролю за діяльністю забудовників до електронних систем звітування, адже фактично відсутність фізичного контакту між представником забудовника та представником органу державної влади чи органу місцевого самоврядування само по собі здатне значно знизити рівень корупційних ризиків.

6) *Розширення сфери фіксованих податків* [198, с. 68].

7) *Визначення переліку підстав для проведення органами контролю і нагляду перевірок суб'єктів господарювання* [198, с. 68].

8) *Запровадження системи безконтактного надання адміністративних послуг*. Подібно із перенесенням державного контролю до сфері електронного звітування, вкрай важливою є мінімізація особистих контактів між представниками органів державної влади та органів місцевого самоврядування, з одного боку, та представників компаній-забудовників і замовників-інвесторів – з іншого у всіх без виключення сферах та на всіх етапах реалізації житлового будівництва [204, с. 202-203].

9) *Впровадження прозорості системи земельних торгів шляхом завчасної публікації відомостей про виставлені на торги земельні ділянки разом із обов'язковою публікацією у кожному конкретному випадку інформації про*

переможців торгів та суми коштів, сплаченої за відчуження таких земельних ділянок [204, с. 203].

10) *Створення відкритого реєстру заяв зацікавлених осіб щодо отримання земельних ділянок у власність та користування разом із формуванням в його межах алгоритму черговості розгляду заяв.* Попередні заходи є черговими елементами впровадження системи електронного супроводу та контролю за реалізацією житлового будівництва [204, с. 212].

11) *Зняття законодавчого обмеження відкритого доступу до «персональних даних» осіб-заявників щодо отримання земельних ділянок у власність та користування.* Підтримуємо дану позицію, присутню у вітчизняній доктрині, із посиланням на наступний аргумент: «З цією метою доцільно, на наш погляд, ввести у закон зміни, які б зобов'язували органи влади поміщати на своїх офіційних веб-сайтах всі рішення щодо передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність чи у користування громадянам та юридичним особам. Цілком очевидно, що доступність широкій громадськості рішень щодо розпорядження землями державної власності на порядок зменшить «корупційний запал» посадових осіб та їх «клієнтів»» [204, с. 212].

12) *Формування реєстру забудовників з відкритими та актуальними даними про них та їхню діяльність (зокрема і ведення у його складі реєстру «чорних» будівельних компаній).* Цілою низкою українських дослідників було запропоновано комплекс математичних обрахунків ризиків інвестування в об'єкти житлового будівництва, надійності тієї чи іншої компанії-збудовника тощо (наприклад, це дослідницькі роботи О. І. Баланської, О. Ю. Ємельянова, В. М. Мельника [213, с. 13; 214, с. 24-26; 215, с. 11-12], Г. Л. Вербицької, О. О. Пшик-Ковальської [216, с. 25-33]). Проблема практичної реалізації такого підходу полягає в тому, що за своєю природою подібні розрахунки є достатньо складними, і навіть більше – на наше переконання, вони у будь-якому випадку не здатні бути абсолютно точними. Іншими словами, замовники-інвестори, якими в переважній частині випадків є звичайні фізичні особи, не будуть займатись подібними обрахунками. Це, у свою чергу, матиме такий негативний ефект, що пропонований захід запобігання

злочинності у сфері житлового будівництва просто не буде застосовуватись. З іншого боку, запропоновані дослідниками розрахунки було б доречно використати в алгоритмах розрахунків, що мали б застосовуватись у реєстрі компаній-забудовників, створення та практичне впровадження якого ми і пропонуємо у якості запобіжного заходу. Такий реєстр повинен мати відкриті та актуальні дані щодо кожної конкретної компанії-забудовника, стосовно результатів їхньої господарської діяльності. Окремо слід наголосити на кричуще актуальну, потрібну та невід'ємну частину нового реєстру – базу «чорних» компаній-забудовників. І хоча за результатами опитування А. В. Вавриша ідею зі створення такого реєстру підтримали лише 26 % опитаних громадян [2, с. 153], ми переконано стоїмо на надзвичайній важливості практичного впровадження такого загальносоціального заходу запобігання злочинності у сфері житлового будівництва.

5. Організаційно-управлінська група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, що стосується представників компаній-забудовників. У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) налагодження внутрішнього (стимулювання системи управління всередині компанії) та зовнішнього (стимулювання ефективності системи комунікації та взаємодії з партнерами) менеджменту компанії-забудовника; (2) формування ціннісно-орієнтаційного кодексу правил функціонування спільнот забудовників; (3) формування чіткої системи «порушення правил – невідворотність дисциплінарного покарання»; (4) впровадження прозорості та передбачуваності в організації робочого процесу; (5) впровадження системи формування організаційно-управлінських меж у діяльності компаній-забудовників (системи «червоних ліній»); (6) формування системи заохочень; (7) впровадження системи прозорості ведення господарської діяльності компаніями-забудовниками, зокрема, публічне висвітлення та винесення на публічне обговорення проєктної документації об'єктів житлового будівництва; (8) налагодження більш тісної кооперації між суб'єктами суспільних відносин у сфері житлового будівництва; (9) створення будівельних кластерів житлового будівництва.

1) *Налагодження внутрішнього (стимулювання системи управління всередині компанії) та зовнішнього (стимулювання ефективності системи комунікації та взаємодії з партнерами) менеджменту компанії-забудовника.* Це справа ефективної організації роботи самих компаній-забудовників, оскільки вирішення даної проблеми залежить від самих цих компаній. Більше того, наприклад, О. С. Сич наголошує на тому, що неефективність організації менеджменту компанії є однією з ключових проблем, пов'язаних із належним функціонуванням ринку житлового будівництва [207, с. 61].

2) *Формування ціннісно-орієнтаційного кодексу правил функціонування спільнот забудовників.* Будь-яка більш-менш стабільна спільнота, об'єднана навколо досягнення конкретної мети свого існування, повинна мати власний кодекс, що включав би в себе корпоративні цінності та навколо яких будувалося б її функціонування. Особливо, як наголошує Ф. Фіглузі, це стосується таких організацій, які із цілковитою серйозністю ставляться до чесності, тобто, націлені на довгоперспективне функціонування [217, с. 14-21]. Так само, на наше переконання, як кожна окрема компанія-забудовник, так і будівельні кластери та об'єднання компаній-забудовників повинні мати такі професійні кодекси. Однак, самого декларування цінностей, вочевидь, буде недостатньо.

3) *Формування чіткої системи «порушення правил – невідворотність дисциплінарного покарання».* Як висловився Ф. Фіглузі, «ви не можете просто бажати, щоб кодекс відповідав вимогам. ... Наслідки підсилюють кодекс – можна сказати, дають йому зуби» [217, с. 94]. Ці слова – про чіткість та конкретність, передбачуваність та невідворотність настання відповідальності за вчинення порушення у рамках провадження господарської діяльності. Важливим аспектом є не довільність та випадковість, наприклад, дисциплінарних санкцій по відношенню до конкретних винних працівників компанії-забудовника (яка навіть шкодить самим засадам авторитету кодексу), а їх загальність [217, с. 93-95].

4) *Впровадження прозорості та передбачуваності в організації робочого процесу.* Позицію Ф. Фіглузі, який у своїй роботі аналізував перш за все роботу Федерального бюро розслідувань, на нашу думку, ми сміливо можемо застосувати

у якості аналогії і до компаній-забудовників; дослідник окрему увагу приділяє явищу довіри: «... якщо ми хочемо, щоб наша робота мала не тільки успіх, а й сталий розвиток, люди мають вірити в нас і в цінності, які ми представляємо» [217, с. 120]. Прозорість та передбачуваність, а отже й довіра мають стосуватись як працівників компанії-забудовника, її партнерів, так і суспільства, складовими якого є замовники-інвестори [217, с. 120-127].

5) *Впровадження системи формування організаційно-управлінських меж у діяльності компаній-забудовників (системи «червоних ліній»)*. Як нами наголошувалось раніше, житлове будівництво є перш за все підприємницькою діяльністю, метою якої є отримання прибутку компанією-забудовником. Але прагнення у отриманні прибутку не мусить бути абсолютним, за будь-яку ціну, та не повинне перетинати так звані «червоні лінії», якими є суспільні інтереси. На цьому акцентує А. Гальчинський, цитуючи Дж. Сороса: «Ринкові фундаменталісти ... намагаються не звертати уваги на соціальні цінності, аргументуючи це тим, що якими б ті цінності не були, вони знаходять свій вияв у ринковій поведінці» [66, с. 136]; тобто, ринкові цінності не мають собою підміняти цінності соціальні. За аналогією можемо вказати, що на цьому ґрунтується і Ф. Фіглузі [217, с. 57-92].

6) *Формування системи заохочень*. Цей захід стосується перш за все працівників компаній-забудовників та партнерів таких компаній, адже, за умови, що прозорими будуть не лише правила, наслідки за їх порушення, а також і заходи заохочення, то людям притаманним буде повторення моделей поведінки, які позитивно заохочуються [217, с. 123-125].

7) *Впровадження системи прозорості ведення господарської діяльності компаніями-забудовниками, зокрема, публічне висвітлення та винесення та винесення на публічне обговорення проєктної документації об'єктів житлового будівництва*. Загальновідомою є одна з ключових проблем вітчизняного ринку житлового будівництва – нестача залучених до ринку фінансів. І, на думку, Т. Шевчука, така нестача пов'язана перш за все з низьким рівнем довіри або навіть недовірою замовників-інвесторів до компаній-забудовників, які, отримуючи кошти на житлове будівництво, у процесі реалізації будівельної діяльності часто йдуть на

порушення, зокрема, строків, технічних умов будівництва тощо [208, с. 113]. Тому задля відновлення рівня довіри з боку суспільства та максимізації залучуваних коштів до ринку житлового будівництва компаніям-забудовникам вкрай необхідно вести господарську діяльність на засадах прозорості (зокрема, шляхом публікації у відкритому доступі проєктних документів на новий об'єкт житлового будівництва), публічного обговорення із замовниками-інвесторами аспектів будівництва даного об'єкту тощо [218, с. 137-148].

8) *Налагодження більш тісної кооперації між суб'єктами суспільних відносин у сфері житлового будівництва.* Даний загальносоціальний захід запобігання злочинності у сфері житлового будівництва є комплексним та досить складним для реалізації. Найпростішим є налагодження комунікації між компанією-забудовником та замовником-інвестором (про що вже говорилося у контексті попередньо розглянутого заходу); зокрема, Т. Г. Фесенко та Д. М. Мінаєв пропонують у такому форматі застосовувати архітектуру галузі знань «Управління комунікаціями (Project Communications Management)» [206, с. 7]. Складнішим є питання з налагодженням таких комунікацій між компанією-забудовником та, наприклад, органами місцевого самоврядування, профільними контролюючими органами державної влади, а також комунальними службами, девелоперами, ріелторами тощо [206, с. 6]. Складність ця пов'язана перш за все з асиметричністю інтересів кожної зі сторін на ринку житлового будівництва [219, с. 68-77]. Нам вбачається за необхідне в умовах такої асиметрії інтересів та цілей на ринку формувати підґрунтя для об'єднуючих цінностей, якими, безперечно, мають стати загальнонаціональні інтереси українського народу.

9) *Створення будівельних кластерів житлового будівництва.* Подібні кластери, на думку С. А. Щербініної, А. В. Криворученко, І. Р. Кісельова, мають складатись із пов'язаних одним ланцюгом господарської діяльності юридичних та фізичних осіб, які мають спеціалізацію на конкретних аспектах, етапах єдиного процесу житлового будівництва. На переконання дослідників, такий підхід не лише зробить конкретний будівельний кластер більш конкурентним за ринку, але й матиме позитивний ефект і на загальний рівень економічного розвитку регіону в

цілому [220, с. 423-424]; ми ж від себе можемо також додати те, що злагодженість у процесах роботи на всіх етапах принаймні мінімізує сенс вдаватись представників компаній-забудовників до порушень з метою спрощення виконання покладених на компанію задач та максимізації власного прибутку.

Хочемо додати від себе, що, окрім будівельних кластерів, важливим кроком у розвитку вітчизняного ринку житлового будівництва, зокрема й у питаннях запобігання та протидії злочинності в ньому, має бути створення загальнонаціональної асоціації компаній-забудовників, що об'єднувала б у своїх межах всі або принаймні більшість компаній-забудовників України та ґрунтувалась на всіх вище перелічених засадах.

6. *Освітньо-виховна група загальносоціальних заходів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва.* У межах даної групи заходів пропонуємо виокремити наступні: (1) формування культури нетерпимості до корупції у будь-яких її проявах; (2) інформаційне забезпечення громадян; (3) інформаційна кампанія з пояснення в суспільстві принципу подвійності: «посадовець – на робочому місці, приватна особа – поза робочим місцем».

1) *Формування культури нетерпимості до корупції у будь-яких її проявах.* Про це вже неодноразово зазначалось як у вітчизняній, так і в зарубіжній правовій доктринах: очевидним є те, що корупція має бути знищена перш за все у кожній окремій людській свідомості, лише тоді матимуть певний сенс будь-які антикорупційні заходи. Інструментами ж для цього є весь перелік засобів масової інформації [198, с. 66]. Однак важливо наголосити, що в даному питанні головне не перейти межі та не вдаватись до явища, яке Ф. Фукуяма назвав «бойовим пуританством», яке, у свою чергу, часто здатне завдати навіть більшої шкоди, аніж сама по собі корупція. На підвищенні рівня правосвідомості та правової культури громадян наполягали й М. Г. Колодяжний та А. С. Яковлев [205, с. 167]; А. В. Калініна ж наголошувала на складності зміни толерантного ставлення суспільства до корупції [221, с. 84].

2) *Інформаційне забезпечення громадян.* Громадяни нерідко лінуються у тому, щоб проаналізувати або звернутись із проханням до профільних спеціалістів стосовно аналізу та роз'яснень профільного законодавства, зокрема й законодавства у сфері житлового будівництва. Саме тому, вважаємо, що має бути розгорнута повномасштабна загальнодержавна програма із роз'яснення суспільству законодавчих особливостей регулювання тієї чи іншої сфери правових відносин. Важливим є те, що такі роз'яснення мають ґрунтуватись на засадах чіткості, лаконічності та простоти пояснення, з метою досягнення якнайкращого результату втілюваного в життя заходу запобігання злочинності.

3) *Інформаційна кампанія з пояснення в суспільстві принципу подвійності: «посадовець – на робочому місці, приватна особа – поза робочим місцем».* На нашу думку, цей захід є важливим у контексті запобігання корупції, зокрема й у сфері житлового будівництва. З цього приводу мусимо погодитись із раніше наведеним баченням природи корупції С. Гантінгтона, що розвиток корупції пов'язаний перш за все із процесами модернізації суспільства, а сама вона стала результатом розмежування приватних інтересів окремих осіб та добробуту суспільства загалом. Так, дослідник у своїй роботі вказує: «Якщо культура суспільства не розрізняє ролі короля як приватної особи і його ролі як монарха, то в ній неможливо звинуватити короля в корупційному використанні суспільних коштів» [199, с. 70]. Прививши суспільству усвідомлення роз'єднання ролей у представників органів державної влади та органів місцевого самоврядування, ми зі значно вищою ефективністю можемо реалізовувати попередній захід загальносоціального запобігання злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва – формування культури нетерпимості до корупції у будь-яких її проявах.

Цікавим у контексті нашого дослідження виявився той факт, що практичні представники компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств, усвідомлюючи безспірним факт наявності зловживань забудовників та необхідності запобігання і протидії їм, все ж піддають сумніву здатність держави суттєво вплинути на покращення ситуації на ринку житлового будівництва. Це є нагальною підставою переглянути способи державного впливу на сфери

суспільного буття, у тому числі – на ринок житлового будівництва. Зокрема, вважаємо, що, за достатньо високого рівня нормотворчості у нашій країні, стан реалізації норм законодавства суттєвим чином не відповідає вимогам правової держави. При цьому, на думку більшості респондентів, посилення державного регулювання на ринку житлового будівництва має призвести до: зростання рівня корупції на ринку житлового будівництва; ускладнення процедур отримання дозволів на будівництво, введення в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків; зменшення числа зловживань з боку забудовників, зокрема зменшення числа довгобудів та недобудов у майбутньому. За якісним показником варіанти відповідей фактично є суперечними один одному (на наше переконання, зростання рівня корупції та ускладнення процедур отримання дозволів явно суперечить зменшенню числа зловживань з боку забудовників). Однак, вважаємо, що, не дивлячись на всі очевидні для респондентів негативні обставини додаткового збільшення участі держави у регулюванні ринку житлового будівництва, вони все ж покладають певну надію на підвищення управлінської ефективності органів державної влади в Україні, що здатне буде принести у подальшій перспективі поліпшення ситуації із запобіганням та протидією зловживанням забудовників на ринку житлового будівництва. У той самий час, результати анкетування вказують на зневіру респондентів на позитивний вплив держави на ринок житлового будівництва в короткостроковій перспективі. Таким чином, отримало підтвердження попередньо висунуте припущення про те, що практичні працівники ринку житлового будівництва, бажаючи покращення ситуації із запобіганням та протидією зловживанням забудовників, все ж зневірені у здатності держави виправити наявну ситуацію.

Фактично, проблему співвідношення суспільних та приватних (а крім того виокремлено – й державних) інтересів, що є дотичною до розглянутої вище проблеми, дослідила Н. В. Нетеса; наголошуємо на тому, що дослідниця надзвичайно точно зазначила, що пріоритети стосовно захисту приватних або суспільних інтересів (а отже – і ролі держави у регулюванні тих чи інших суспільних відносин) є глибоко залежними від рівня соціально-економічного та

історичного розвитку конкретної нації, її традицій, національних, культурних, моральних, релігійних тощо особливостей [222, с. 127]. Переконані, що проблематика національних особливостей на формування правової системи тієї чи іншої країни є надзвичайно перспективною та підлягає подальшому науковому розвитку.

У якості найбільш дієвих заходів зі стимулювання забудовників утримуватись від зловживань при будівництві багатоквартирних житлових будинків більшість респондентів обрали два заходи: (1) створення відкритого реєстру забудовників, який буде містити інформацію про збудовані об'єкти та об'єкти, що будуються (зокрема, ведення у реєстрі списку високоризикових, «чорних» будівельних компаній; (2) посилення кримінальної відповідальності для забудовників, забезпечення невідворотності покарання. Перший захід підтримала найбільша кількість респондентів, що вказує на актуальність та цікавість, навіть інноваційність подібного підходу, який буде корисним як для потенційних інвесторів у житлове будівництво, так і для правоохоронних органів у контексті запобіжної роботи щодо злочинності на ринку житлового будівництва. Трохи менша кількість респондентів обрали посилення кримінальної відповідальності та забезпеченню невідворотності покарання для забудовників; при цьому, на нашу думку, більш вагому увагу у цьому формулюванні респондентами надано саме невідворотності покарання, що є особливо актуальним для наших правоохоронної та судової систем не лише в сфері житлового будівництва, а й в цілому.

Перейдемо до результатів анкетування працівників НПУ, яким так само було поставлено запитання про найефективніші заходи запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. Із вище наведеного хочемо зробити висновки та звернути увагу на такі зауваження: (1) серед працівників НПУ, імовірно, має місце дискусія щодо того, чи є необхідним задля запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва посилювати державне регулювання, чи ринок слід взагалі позбавити надмірного державного втручання. На наше переконання, факт наявності такої дискусії є дуже показовим, хоча, дійсно, наразі переважає позиція щодо посилення державного втручання до ринку

житлового будівництва; (2) доволі втішним є той факт, що працівниками НПУ достатньо широко підтримано низку, на нашу думку, інноваційних заходів, запропонованих нами вище у дослідженні (частина з яких, однак, до цього вже пропонувалась у фаховій літературі, однак чомусь не набула достатньої уваги серед теоретиків та практиків із юриспруденції), наприклад, створення відкритого реєстру заяв на отримання земельних ділянок у власність та користування; (3) слід звернути увагу, що доволі широко підтриманий працівниками НПУ вище згаданий захід був так само широко підтриманий практичними працівниками компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств. На нашу думку, це вказує на високу актуальність та нагальність першочергового впровадження даного запобіжного заходу в практичну площину.

Що стосується потреби та ролі громадянського суспільства у діяльності із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, респонденти у своїй більшості погодились на важливості участі громадськості в даній діяльності. Більшість респондентів при цьому вважають, що найдієвішою формою такої участі може бути створення профільних громадських об'єднань із залученням потерпілих від зловживань на ринку житлового будівництва; у той самий час, ідею зі створення самоврядної організації серед забудовників, яка представляє залучення громадськості з боку останніх, не дивлячись на певний рівень інноваційності, було не сильно підтримано працівниками НПУ. Цікаво, що подібна ситуація із низькою підтримкою такого заходу склалась й при анонімному анкетуванні та опитуванні практичних працівників компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств. Що ж стосується користі від участі антикорупційних організацій у запобіганні та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, то, переважна частина працівників НПУ достатньо позитивно (що стало неочікуваним для нас – прим. авт.) оцінила участь антикорупційних організацій у діяльності із допомоги щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

3.3 Спеціально-кримінологічне запобігання кримінальним правопорушенням, що вчиняються у сфері житлового будівництва

У попередньому підрозділі нами було запропоновано ціла низка заходів загальносоціального запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. Однак, хоч загальносоціальне запобігання, на наше переконання, у сучасних умовах у значній мірі і є більш важливою групою превентивних заходів, все ж ми не можемо заперечувати вагомість і групи спеціально-кримінологічних заходів запобігання.

В. В. Голіна під спеціально-кримінологічним запобіганням злочинності розуміє синтезовану кримінологічну теорію та практику з організації протидії злочинності через розробку та використання спеціальних знань, методів, що належать як до кримінологічної, так і до інших галузей знань; змістом такого запобігання, на переконання науковця, є діяльність органів державної влади, громадських організацій, а також безпосередньо громадян щодо протидії наявним та запобігання потенційним криміногенним явищам і процесам. Слід відмітити вагомий вклад в проблематику запобігання, зокрема, рецидивній злочинності, відомої науковиці В. С. Батиргарєєвої [223; 224]. Водночас, складається враження, що Б. М. Семенишина-Фіголь, розглядаючи спеціально-кримінологічне запобігання, робить акцент на тому, що це є профільною діяльністю саме органів державної влади, тоді як роль громадських організацій, експертів, громадян обмежується «участю» [225, с. 173-174]; тобто, роль громадянського суспільства у даному контексті виглядає другорядною. Не можемо погодитись із таким підходом як з причин актуальності, так і з причин перспективи: по-перше, навіть станом на сьогодні громадянське суспільство здатне саме по собі здійснювати запобіжну функцію шляхом викриття криміногенних явищ на різних етапах їх розвитку (наприклад, роль засобів масової інформації у даному контексті); по-друге, навіть за умов недостатньої вагомості запобіжної ролі громадянського суспільства ми не можемо декларувати її подальше обмеження, оскільки атрибут громадянського суспільства у якнайширших своїх проявах (у тому числі й у контексті виявлення

криміногенних явищ у власному середовищі існування) є, по-перше, незмінним атрибутом будь-якого демократичного суспільства, по-друге, є ментально близьким українській нації. На важливості зосередження особливої уваги на ментальних особливостях української нації, зокрема й у контексті запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, нами буде наголошено пізніше.

У будь-якому разі, однозначно мусимо погодитися з думкою Б. М. Семенишиної-Фіголь про те, що процес запобігання злочинності є перш за все процесом творчим, а звідси й таким, що вимагає високого рівня професіоналізму, майстерності, глибоких знань людської психології, психіки, педагогіки [225, с. 202].

За аналогією з попереднім підрозділом, з метою максималізації системності та структуризації пропонованих знань нами було згруповано досліджені розрізнені заходи спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у кілька груп, а саме: ідеологічну, нормативно-правову, політичну, групу синтезу політичного та доктринального запобігання, доктринальну, групу синтезу доктринального та організаційного запобігання, організаційну, освітньо-виховну та групу міжнародно-правової взаємодії. Кожна із них складається із окремих заходів спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва [196].

1. Ідеологічна група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва. До даної групи включаємо наступні заходи: 1) забезпечення принципу невідворотності відповідальності на противагу принципу невідворотності покарання; 2) залучення інформаційних ресурсів у якості засобів запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва; 3) залучення суспільства в якості союзника у запобіганні та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

1) Забезпечення принципу невідворотності відповідальності на противагу принципу невідворотності покарання. Сама по собі зміна санкційної концепції у даному випадку виглядає переконливо: загроза конкретного покарання, а тим більш – такого, що не наділене ознакою невідворотності у сьгоднішніх

вітчизняних реаліях – не є переконливим гальмівним механізмом від скоєння кримінальних правопорушень. Про необхідність зміни санкційної концепції у власному дослідженні вказали О. М. Литвинов та Ю. В. Орлов, із посиланням на ціла низка інших дослідників, зокрема, М. Фуко. Так, М. Фуко активно розробляв на принципах «ідеальної в'язниці» ідею «Паноптикона», себто такої системи організації суспільних відносин та самоорганізації індивідів, за якої акценти зміщуються з боку зовнішнього перманентного контролю на особистісний самоконтроль. Механізм функціонування такої системи чітко розкривається О. М. Литвиновим та Ю. В. Орловим: «Паноптикон так використовує простір і світло, що кожен в'язень, який перебуває всередині камери, усвідомлює, що за ним можуть спостерігати, наглядати, а значить, контролювати в будь-яку секунду, і через це усвідомлення виконує функції самоконтролю і самоспостереження. Контроль методично організовує індивідуумів у структуру, що дозволяє весь час тримати їх під наглядом» [150, с. 191]. Тобто, контроль щодо недопущення скоєння кожним окремим індивідом кримінального правопорушення перестає бути суто зовнішнім, індивід перестає бути об'єктом впливу – через нову систему такі індивіди отримують подвійну роль: як об'єкта впливу, так і суб'єкта його реалізації. Гіпотетично, завдяки такому підходу змінюється і концепція організації правоохоронної роботи, яка на сьогоднішній день орієнтована на запобігання та протидію злочинності, тоді як у перспективі здатна доповнитись або навіть зміститись переважаючим чином у бік забезпечення безпеки громадян від загроз злочинності: видається на те, що самоконтроль найкраще здатний забезпечити дотримання меж реалізації прав кожного окремого індивіда, що загалом здатне позитивно впливати на загальну безпекову картину [150, с. 188-211]. Очевидно, що розглянута вище модель на сьогоднішній день в нашій країні може бути суто теоретичною моделлю, ґрунтованою на доволі складних філософських вихідних передумовах та дилемах. Проте переконані, що якраз сьогодні є достатньо плідним підґрунтям для реалізації саме такої моделі, оскільки глобальна відкритість, фактичне стирання повноцінної приватності завдяки інформаційним мережам створюють відчуття власної «наготи» перед світом, що часто змушує

діяти так, щоб не потрапити під стороннє засудження. Очевидно, що такий підхід може стати корисним не лише по відношенню до злочинності загалом, але й, зокрема, – по відношенню до злочинності у сфері житлового будівництва.

2) *Залучення інформаційних ресурсів у якості засобів запобігання та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва.* Фактично даний захід є логічним продовженням попередньо розглянутого. Мова йдеться про практику наджінгу (nudging – підштовхування), яку на сьогоднішній день собі на озброєння взяли як авторитарні, так і демократичні країни, та яка, хоч і не будучи формально маніпуляцією чи пропагандою, все ж застосовує певні їхні інструменти, створюючи у індивіда враження нібито вільного вибору лінії поведінки, коли насправді його було «стимульовано» до неї. Таким чином, ми приходимо до «ліберального патерналізму», коли держава вирішує, що є благом для її громадян, а що ні, а громадяни живуть в ілюзії свободи власного вибору [150, с. 236]. У цьому контексті можемо зауважити кілька важливих моментів. По-перше, у практиці «ліберального патерналізму» важливо створити надійні запобіжні механізми, оскільки між ним та відвертою диктатурою – дуже тонка межа. По-друге, дискусійним лишається питання, як саме наджінг здатен послужити запобіганню та протидії злочинності саме на ринку житлового будівництва. Проте, не маємо права заперечувати, що в перспективі саме наджінг стане одним із найнадійніших запобіжних засобів по відношенню до злочинності на ринку житлового будівництва, що має бути вирішене у подальших наукових розробках.

3) *Залучення суспільства в якості союзника у запобіганні та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.* Безперечним є той факт, що будь-які заходи впливу на правопорушника не здатні будуть виконати поставлені перед ними завдання без належної підтримки з боку населення. Коли суспільство є солідарним із впровадженими державою обмеженнями та заборонами, репресивний апарат має менше задач до виконання; коли ж навпаки – репресивний апарат захлинеться у протидії злочинності. А оскільки людина є істотою соціальною, у переважній більшості випадків вона приєднається до декларованих суспільством принципів; лише зрідка, по-справжньому вольова особистість здатна

буде протиставити себе суспільству за умов, якщо декларовані принципи суперечать їй власним, проте це слід вважати за виключення з правила. Тому, залучення суспільства у якості союзника у запобіганні та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, є дуже важливим засобом у реалізації кримінальної запобіжної політики держави [150, с. 186-187]. Інша справа, коли йде мова про механізми такого залучення. Наприклад, О. М. Литвинов та Ю. В. Орлов у своїх твердженнях фактично стоять на засадах соціалістичних, говорячи про розширення соціальних програм, вирівнювання несправедливості тощо [150, с. 187]. Нам, ґрунтуючись на інших засадах, складно погодитись із таким механізмом залучення, переважно із причин політичних та ідеологічних, про що недоречно буде згадувати в даній роботі. Вважаємо за потрібне обмежитись лише вказівкою на важливість принципу створення рівних умов для кожного на протигагу тотальній «зрівнялівці» соціалізму. Крім того, дуже велике занепокоєння викликає сам стан нинішнього суспільства, яке Густав Лебон по праву називав «масами»; суспільство, здебільшого нераціональне та емоціональне, таке, потрапляючи в яке, навіть максимального рівня раціональні особистості стрімко падають у рівні розвитку до середньостатистичного рівня «мас». Вважаємо цю проблему критично важливою для наукового окреслення, зокрема й у контексті запобігання та протидії злочинності, проте поза межами даного дослідження, зважаючи на її глобальність та масштабність. Однак, підсумовуючи, мусимо визнати, що роль громадськості у контексті запобігання та протидії злочинності є достатньо значною (на чому наполягали, зокрема, і М. Г. Колодяжний [226, с. 163] та О. В. Новіков [227]), зокрема й у контексті громадської безпеки як соціально-правового явища (на тему якої висловив важливі міркування О. Г. Кулик [228]).

2. *Нормативно-правова група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* До даної групи включаємо наступні заходи: 1) визначення кола нормативно-правових актів, що мають входити до профільної нормативно-правової бази із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва; 2) виведення засад формування вище згаданої

профільної нормативно-правової бази із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

1) *Визначення кола нормативно-правових актів, що мають входити до профільної нормативно-правової бази із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.* Вважаємо, що цей захід має включати, по-перше, як згадане у попередньому підрозділ прийняття нового кодифікованого акту у сфері житлового будівництва, що відповідав би умов сучасності, а, по-друге, прийняття спеціального законодавчого акту із комплексного регулювання діяльності щодо запобігання злочинності, у якому питання прав, обов'язків, правових засобів щодо запобігання злочинності загалом та у сфері житлового будівництва зокрема були б урегульовані комплексно та предметно. На необхідності другого аспекту комплексного засобу запобігання акцентував А. П. Закалюк [147, с. 343]; так само наполягали на цьому й В. В. Голіна, С. Ю. Лукашевич, М. Г. Колодяжний [226, с. 161-163; 229, с. 89-90], у чому ми повністю підтримуємо вчених.

2) *Виведення засад формування вище згаданої профільної нормативно-правової бази із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.* Із цього приводу також ґрунтовно висловився А. П. Закалюк. По-перше, науковцем проведено розмежування між запобіганням злочинності та запобіганням кожному окремому кримінальному правопорушенню, що є правильним на нашу думку підходом. Так, запобігання кожному окремому правопорушенню, зокрема, й у сфері житлового будівництва, має бути предметом для регулювання окремих галузевих актів законодавства: ЗК України, ВК України, новоствореного ЖК України тощо. Тоді як запобігання злочинності загалом має бути предметом регулювання нового спеціального законодавчого акту. По-друге, на думку дослідника, предмет регулювання такого спеціального законодавчого акту має обмежуватись питаннями спеціально-кримінологічного запобігання, тоді як загальносоціальне запобігання злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва, підпадає під регулювання широкого спектру як законодавчих, так і підзаконних нормативно-правових актів [147, с. 345]. Вважаємо таку позицію цілком слушною.

3. *Політична група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* До даної групи наразі ми можемо включити лише один захід – визначення та реалізація політики запобігання злочинності, у тому числі й на ринку житлового будівництва, на загальнодержавного рівні. Проте вважаємо, що в процесі подальших наукових розробок ця група має бути наповнена новими засобами спеціально-кримінологічного запобігання.

Визначення та реалізація політики запобігання злочинності, у тому числі й на ринку житлового будівництва, на загальнодержавного рівні. У даному випадку мова йде вже не стільки про ідеологічні засади формування державної політики у сфері запобігання та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, скільки про бачення реалізації такої політики. А. П. Закалюк даний захід розглядає комплексно, у якості двох складових. По-перше, крім класичних чотирьох напрямів реалізації кримінальної політики держави (криміналізація, правоохоронна, судова та пенітенціарна системи) науковець додає п'яту – формування та реалізацію суспільного усвідомлення небезпечності злочинності у різних її проявах, необхідності її запобігання та ролі громадянського суспільства у такому запобіганні [230, с. 276]. Безсумнівно, що такий підхід є актуальним для сучасних демократичних країн, а, оскільки ми позиціонуємо Україну як одну з таких країн – то і для нас також. По-друге, науковцем чітко вказано на існуванні єдиної державної політики із запобігання злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, та неприпустимості штучного виділення у якості окремих державних політик її складових (кримінальної, кримінологічної, кримінально-процесуальної, кримінально-виконавчої), що вочевидь залишається шкідливим трендом у вітчизняних наукових колах. Слід погодитись із А. П. Закалюком щодо штучності такого підходу: держава реалізує, для прикладу, не кримінально-процесуальну політику запобігання злочинності, а політику запобігання злочинності загалом, як складається із кількох компонентів, одним із яких є кримінально-процесуальний напрям запобігання злочинності [147, с. 279-280]. Тобто, не слід підміняти загальнодержавний атрибут окремими науковими інтересами певних дослідників.

4. *Група синтезу політичного та доктринального спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* Нами було запропоновано цю групу окремо від політичної та доктринальної (яка буде розглянута нижче) з тих причин, що, фактично, вона є межевою між теоретичним рівнем формування наукових ідей і пропозицій та практичним рівнем реалізації державної політики, у тому числі й наукових концепцій та розробок.

У межах зазначеної групи пропонується до реалізації наступний комплекс заходів:

1) прийняття та реалізація наступних управлінських задач: а) формування та реалізація стратегії запобігання та протидії злочинності, у складі якої – й у сфері житлового будівництва. Стратегія – фактично найвищий рівень планування; це «мистецтво керівництва суспільною, політичною боротьбою, а також загалом мистецтво планування керівництва, ґрунтовного на правильних та далеко спрямованих прогнозах» [230, с. 281]; б) формування концептуального рівня регулювання, що стосуються окремих напрямків запобігання та протидії злочинності, наприклад, запобігання та протидії корупції; в) на підставі двох вищих рівнів прийняття управлінських документів у вигляді окремих програм, планів тощо та реалізація зазначених у них заходів;

2) прийняття та максимальне висвітлення: а) кримінологічного обґрунтування державної політики з питань запобігання та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва (кримінологічні висновки, кримінологічні рекомендації тощо); б) кримінологічного обґрунтування стратегії системи управління політикою із запобігання та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва; в) кримінологічного обґрунтування необхідності прийняття, а також безпосередньо необхідності впровадження кожної окремої норми актів законодавства;

3) максимальне залучення наукових кіл до формування та реалізації політики із запобігання та протидії злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва, аж до законодавчого закріплення обов'язку отримання наукових експертних висновків для ВРУ на стадії законотворення, для КМУ та міністерств –

на стадії формування виконавчої політики та її реалізації [153, с. 225-267; 230, с. 281-293]. Адже, на противагу волюнтаризму політиків, успішною та результативною може бути лише та політика, що цілком і повністю ґрунтується на досягненнях науки.

5. Доктринальна група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва. До даної групи включаємо наступні заходи: 1) популяризація в суспільстві науки загалом та кримінології зокрема; 2) необхідність концептуалізації запобігання злочинності, у тому числі й корупції, на ринку житлового будівництва.

1) Популяризація в суспільстві науки загалом та кримінології зокрема. Світобудова, організація суспільного буття, функціонування людської психіки – без виключення всі ці та багато інших сфер ґрунтуються на засадах науки; на необхідності наукоцентризму наголошують визначні дослідники минулого та сучасності, серед яких можемо виокремити й Айн Ренд. Те ж саме стосується і кримінології як напрямку наукових знань – саме вона дає нам пояснення про природу злочинності, злочинця, жертви кримінальних правопорушень, механізми вчинення кримінальних правопорушень; так само саме завдяки науковим знанням у галузі кримінології ми можемо отримати інструменти запобігання та протидії явищу злочинності. Тому, окрім необхідності зміцнення теоретичних засад сучасної кримінології, вважаємо за необхідне не лише більш часте винесення проблем науки (зокрема й кримінології) на дискусію наукової громадськості [230, с. 297-301], але й на розгляд суспільства в цілому шляхом використання відкритих медійних майданчиків (для прикладу, медіагрупа «Накипіло» у м. Харків). Звісно, вище нами було згадано про якісну частину «мас», проте, дозволимо собі коротку ремарку з цього приводу, залучення суспільства, себто «мас», до наукових дискусій, на наше переконання, здатне певним чином підвищити якісний рівень суспільства; більш ґрунтовно цю проблему слід розглядати в окремому дослідженні.

2) Необхідність концептуалізації запобігання злочинності, у тому числі й корупції, на ринку житлового будівництва. Фактично, побіжно цей захід вже

згадувався у попередній групі спеціально-кримінологічних заходів запобігання злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва. Однак, з точки зору наукових кіл мусимо наголосити на необхідності концептуалізації та систематизації наукових знань, зокрема й у розглядуваній нами сфері знань [231, с. 238-240]. Звісно, багатьма дослідниками наука сприймаються як творчість, що певним чином дозволяє певні вольності у формулюваннях, нечіткості, розпливчатості у висновках тощо. Однак, на наше переконання, наука у тому числі наділена й ознаками чіткості та конкретності; крім того, на наше переконання, вона не існує сама по собі та сама для себе – наука спрямована підвищувати рівень добробуту та розвитку людства, що означає також і задоволення потреби зробити кожному окрему людину щасливою. Для виконання поставлених задач наука має бути чіткою та конкретною, адже виконувати розпливчасті та неконкретні пропозиції фактично є нездійсненною задачею.

6. *Група синтезу доктринального та організаційного спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* Дана група нами також була виокремлена як межова на стиках теоретичного рівня та практичного низового, тобто, безпосередньо правоохоронного, рівня. Так, і політичну, і організаційну групи спеціально-кримінологічного запобігання злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва, слід віднести до виконавчої сфери, але відмінність між ними полягає в тому, що група політичних засобів є притаманною конкретно вищим органам державної влади – КМУ, міністерствам, державним агенціям, установам та організаціям, тоді як група організаційних засобів – безпосереднім виконавцям правоохоронної політики, а саме – органам НПУ, СБУ, НАБУ, ДБР, БЕБ тощо.

Говорячи про організацію запобігання злочинності, у тому числі й у сфері житлового будівництва, на розглядуваному рівні, А. П. Закалюк називає низку недоліків із організації такої роботи: (1) не повністю розроблені запобіжні тактики щодо кожного окремого кримінального правопорушення; (2) невикористання в повному обсязі необхідного комплексу заходів запобігання; (3) недостатній рівень деталізації методичного забезпечення щодо прийомів та способів застосування

запобіжних заходів; (4) відсутність чіткого взаємозв'язку між конкретними детермінантами того чи іншого кримінального правопорушення та запобіжними заходами щодо них [147, с. 362]. На нашу думку, все це впливає з причин недостатнього ґрунтування практичної правоохоронної діяльності на результатах наукових досягнень, на нагальності та критичній необхідності чого вище нами вже наголошувалось. Дана проблема підлягає вирішенню виключно через максимальну наукоорієнтованість правоохоронної практики, ґрунтуваннях на її здобутках. Фактично, на цьому ж наполягав і А. П. Закалюк [153, с. 170].

7. Організаційна група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва. До даної групи включаємо наступні заходи: 1) вдосконалення роботи правоохоронних органів; 2) неприпустимість дублювання повноважень правоохоронних органів; 3) актуалізацію напрямів та способів діяльності правоохоронних органів із виявлення злочинності на ринку житлового будівництва; 4) актуалізацію організації роботи правоохоронних органів; 5) впровадження антикорупційних стратегій як у суспільство, так і в правоохоронні органи.

1) *Вдосконалення роботи правоохоронних органів.* На сьогоднішній день ми все ще можемо констатувати той факт, що досить частою причиною повільності процесу, а також безрезультативності у притягненні правопорушника до відповідальності є низька якість результатів досудового розслідування. У своєму дослідженні С. Шило зробив спробу виокремлення заходів, що могли б мінімізувати дану негативну обставину: (1) переорієнтація правоохоронних органів із дрібних фактів корупції на більш небезпечні кримінальні правопорушення, у найважливіших сферах функціонування держави, а також у сферах найбільшого розповсюдження такої злочинності. З цього приводу мусимо не погодитись із позицією дослідника і вказуємо на той факт, що вітчизняна правоохоронна система представлена низкою органів досудового розслідування: НПУ, СБУ, НАБУ, ДБР, БЕБ. Кожен із вище перелічених органів має власну підслідність, у тому числі й за рівнем «важливості сфер державного функціонування»: наприклад, і НПУ, і НАБУ підслідні кримінальні правопорушення, передбачення ст. 191 КК України, однак

якщо для першого органу підслідним є, назовемо це, «нижчий рівень», то другому – «вищий»; (2) необхідність розробки та запровадження у діяльність правоохоронних органів методик щодо виявлення та збирання інформації стосовно фактів корупції у різних сферах суспільного буття – безсумнівно, із даною пропозицією погоджуємось; (3) необхідність уніфікації на законодавчому рівні підстав та порядку отримання правоохоронними органами інформації стосовно майна та коштів окремих фізичних і юридичних осіб – також погоджуємось [231, с. 240]. Від себе можемо додати, що на сьогоднішній день внаслідок руйнівної, місцями навіть абсурдної державної політики фактично правоохоронну систему доведено до стану втрати авторитетності. Скажімо, якщо до 2014 року правоохоронна система характеризувалась просто низьким рівнем довіри, то після 2014 року до цієї проблеми додалась ще одна – планомірне знищення авторитету та поваги до правоохоронців як з боку суспільства, так і безпосередньо з боку держави. На превеликий жаль, наші представники влади не розуміють, що поступово руйнуючи правоохоронну систему нашої держави, вони фактично підточують і самі підвалини державності як такої. Тому, з метою вдосконалення роботи правоохоронних органів кричуще необхідним (на додаток до вище погоджених заходів) також, по-перше, відмова від руйнівного курсу дискредитації вітчизняної правоохоронної системи, робота над зміцненням її авторитету, у тому числі й шляхом надання правоохоронним органам дієвих інструментів підтримання власної авторитетності; по-друге, виховання суспільства в дусі поваги до правоохоронних органів, шанобливого ставлення до їх представників як до представників держави.

2) *Неприпустимість дублювання повноважень правоохоронних органів.* Станом на сьогодні дана проблема здебільшого є усунутою, однак постає питання про запобігання виникненню вказаної проблеми дублювання повноважень у перспективі. Найперше і найголовніше, що слід мати для досягнення бажаного результату щодо цієї проблеми – чітке законодавче закріплення повноважень та підслідності кожного з наявних на сьогодні в Україні правоохоронних органів. Додатково пропонуємо наданий М. О. Дунасом перелік заходів для досягнення

даної мети: (1) міжвідомча взаємодія у плануванні та реалізації комплексних планів запобігання та протидії кримінальним правопорушенням, зокрема і вчиненим у сфері житлового будівництва; (2) формування міжвідомчих цільових програм щодо запобігання та протидії злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва; (3) реалізації міжвідомчих спеціальних заходів із виявлення та ліквідації детермінант злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва [232, с. 164].

3) *Актуалізація напрямів та способів діяльності правоохоронних органів із виявлення злочинності на ринку житлового будівництва.* Дане коло питання є надзвичайно об'ємним, оскільки стосується безпосередньо виконання профільних задач правоохоронних органів. Одразу хочемо зауважити, що цілу низку таких питань належать до суміжних сфер наукових знань (наприклад, криміналістичних, кримінально-процесуальних), проте ми не можемо їх оминати та зобов'язані хоча б побіжно згадати про них. Причиною цьому є, зокрема, й складність розглядуваної нами сфери житлового будівництва, у якій задля досягнення мети ефективного запобігання злочинності, вважаємо, не слід штучно розділяти інструментарій за галузевими ознаками. Так, для прикладу, на складність розглядуваної сфери вказує запропонований С. С. Кузьменком факт: часовий проміжок між фактом скоєння кримінального правопорушення (дослідник вказував конкретно на шахрайство) у сфері житлового будівництва та звернення постраждалих інвесторів до правоохоронних органів складає в середньому 1-2 роки; у той самий час, з моменту скоєння такого кримінального правопорушення до моменту відкриття кримінального провадження може пройти від півроку до більше ніж 2 років [128, с. 102, 119-120].

Починаючи з організаційного підходу нашої держави до визначення відповідального органу влади за реалізацію запобіжних заходів по відношенню до злочинності, А. П. Закалюк вказав на два таких у якості альтернативи: (1) визначення спеціалізованих у цій сфері органів та, відповідно, визначення відповідальних виконавців; (2) розподіл функції запобігання злочинності між усіма наявними правоохоронними органами, постановка даної функції поруч із іншими. Дослідник твердо наголошує на тому, що зокрема і через обрання другого підходу

рівень запобіжної діяльності щодо злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, у нашій країні суттєво знизився. Адже коли відповідальні усі, то персонально не відповідає ніхто [147, с. 362-363]. Із цим положенням дослідники ми абсолютно погоджуємось та наголошуємо – має бути створений окремий орган державної влади, спеціалізований на реалізації запобіжних заходів по відношенню до злочинності, при цьому до його складу мають входити не лише представники правоохоронних органів, але й обов’язковим чином – представники наукових кіл.

Переходячи до питань профілактичних заходів, які пропонуються правоохоронним органам для реалізації з метою запобігання злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, пропонуємо наданий М. О. Дунасом перелік таких заходів: (1) створення та ведення інформаційно-пошукової системи з обліку посадових та службових осіб, які притягувалися або підозрювалися (підозрюються) у вчинення кримінальних правопорушень, зокрема й у сфері житлового будівництва; (2) створення та ведення інформаційно-пошукової системи з обліку посадових та службових осіб, які підозрювалися (підозрюються) у веденні тіньової господарської діяльності; (3) проведення спеціальних операцій із виявлення посадових та службових осіб, що здійснюють незаконні фінансово-господарські операції; (4) використання ЗМІ як інструменту висвітлення осіб посадовців та службовців, які вчинили кримінальні правопорушення, зокрема й у сфері житлового будівництва; (5) використання інструменту звернень профільного контролюючого органу державної влади до відповідних компаній-забудовників з метою надання рекомендацій про усунення детермінант вчинення кримінальних правопорушень, наявних у їх діяльності; (6) ініціювання проведення позапланових аудиторських перевірок господарської діяльності та фінансових розрахунків відповідних компаній-забудовників [232, с. 174-175].

Більш детально про інструментарій реалізації профільних задач із запобігання злочинності, зокрема й у сфері житлового будівництва, висвітлено у роботах низки науковців, серед яких можемо згадати М. О. Дунаса, Б. М. Семенишину-Фіголь, А. В. Сорочан, С. С. Кузьменко. Так, ними робиться особливий наголос на важливості проведення: (1) оперативно-розшукової

діяльності через використання методів розвідування, опитувань громадян, спостереження, а також надсилення запитів до відповідних структур [225, с. 207-209; 232, с. 181]. Наприклад, у цьому контексті будуть корисними наведені у дослідженні С. С. Кузьменка ознаки, які характеризують об'єкт житлового будівництва, який конкретно компанією-забудовником, вірогідно, не буде добудовано до кінця, а, відповідно, є висока імовірність вчинення кримінального правопорушення (наприклад, шахрайства) [128, с. 110-112]; (2) слідчих (розшукових) дій (у тому числі й негласних), особлива увага звертається на таких як допит (у тому числі й одночасний допит раніше допитаних осіб), обшук, аудіо-, відеоконтроль особи, зняття інформації з транспортних телекомунікаційних та електронних інформаційних мереж, контроль за вчиненням злочину [38, с. 132-159; 128, с. 144]; також можемо додати необхідність якнайширшого залучення експертів та спеціалістів до проведення вище наведених заходів [38, с. 139, 145]; (3) заходів забезпечення кримінального провадження, таких як тимчасовий доступ до речей і документів, а також арешт майна; (4) важливу роль у розглядуваній нами сфері житлового будівництва має виявлення та вивчення змісту документів, що становлять інтерес для досудового розслідування. З цього приводу детально провела дослідження Б. М. Семенишина-Фіголь [225, с. 179-199].

4) *Актуалізація організації роботи правоохоронних та судових органів.* Незаперечним є той факт, що уразливими до криміналізації, у тому числі й корупційного враження, є як різноманітні інституції громадянського суспільства (суб'єкти господарювання, політичні та громадські об'єднання), так і самі органи державної влади, будучи носіями державної влади. Не є виключенням і правоохоронні органи, що становлять особливий інтерес з нашого боку у контексті розглядуваної проблематики належного здійснення запобіжної діяльності щодо злочинності у сфері житлового будівництва. О. М. Литвинов та Ю. В. Орлов вказують на те, що стосовно останніх однією з ключових причин саме корупційної уразливості є необхідність реалізовувати так звані політичні замовлення, які зводяться до чітких вказівок, кого «чіпати», а кого «не помічати». Реалізація даного механізму вбачається наступним чином: діючою політичною верхівкою

призначається «своя людина» на посаду керівника правоохоронного органу, який, відповідно, під себе вибудовує керівну вертикаль. І керівники різних рівнів, і рядові працівників перетворюються у типових конформістів, будучи змушені виконувати конкретні задачі, вказівку на які було отримано згори, або ж, навпаки, не діяти. «Непокірний» порядний працівник правоохоронного органу фактично позбавляється будь-якої реальної нагоди належним чином виконувати декларовані посадові обов'язки, діючи в реальних інтересах держави, та ризикує бути позбавленим зайняття відповідної посади. Таким чином, маємо класичну корпоративну систему із інтересами, що диктуються згори (з-поза самої «корпорації»), та чіткою системою заохочень за мовчазний конформізм і покарань за будь-якого роду корпоративні відхилення [150, с. 224-232]. Фактично, у даному випадку вбачається замкнене коло, яке розірвати майже неможливо. Однак, діагностувавши чітку проблему – наявність явища політичних замовлень, «збудником» яких є недобросовісне політичне керівництво держави, а «отримувачем сигналів» – керівник правоохоронного органу – вбачаємо в якості можливого шляху вирішення розглядуваної проблеми кардинальну зміну механізму призначення керівництва правоохоронного органу. Адже, якщо проблема полягає у цілковитій залежності керівника правоохоронного органу від недобросовісного політичного керівництва держави, слід усунути цю залежність. Це вбачається за можливе зробити таким чином, щоб, по-перше, зробити посаду керівника правоохоронного органу (наприклад, НПУ) не призначуваною, а виборною, по-друге, виборною не згори, а знизу, тобто, спрощуючи, працівниками органу. Очевидно, що практично вбачається нереалістичним голосування абсолютно всього складу працівників, наприклад, НПУ, за керівника структури, тому можливим виходом із ситуації могло б бути створення та функціонування інституції на кшталт Всеукраїнського з'їзду працівників НПУ, куди б входила певна кількість делегатів від кожного зі структурних підрозділів НПУ. Усвідомлюємо значною мірою експериментальну природу висловленої пропозиції, однак вона все ж видається теоретично можливим вирішенням споконвічної проблеми – політичних замовлень правоохоронним органам. Що ж стосується

актуалізації роботи судових органів, то, окрім підвищення ефективності їх роботи, важливою у даному контексті постає зокрема й концепція «перехідного правосуддя», над якою працювала А. Б. Блага, та яка може бути надзвичайно актуальною для нашої країни у післявоєнний період, зокрема й стосовно справ у сфері житлового будівництва [233].

5) *Послідовне і принципове впровадження антикорупційних стратегій.* О. М. Литвинов та Ю. В. Орлов, аналізуючи сучасний стан запобігання та протидії корупції, виокремлюють наступні можливі антикорупційні стратегії: (1) стратегія із системного усунення причин явища корупції; (2) стратегія «війни» з корупцією; (3) змішані системи запобігання та протидії корупції; (4) стратегія «свідомої пасивності» корупції. На думку дослідників, із врахуванням сучасних потреб не лише побудови нових управлінських структур, але й ліквідації вже наявних корупційних зв'язків, для ефективного запобігання та протидії корупції, зокрема й у сфері житлового будівництва, необхідним вбачається застосування комплексу заходів разом із поділом процесу запобігання та протидії на кілька етапів. На першому етапі це застосування стратегії «війни» з корупцією шляхом усунення економічних умов для існування корупції, люстрації низки посадових та службових осіб, формування дієвого механізму громадського контролю тощо. На другому етапі – стратегія із системного усунення причин явища корупції, що має профілактичний, виховний характер: для її залучення необхідне залучення громадянського суспільства. Із поєднанням та черговістю застосування стратегій запобігання та протидії корупції, запропонованими науковцями вище, погоджуємось.

Крім того, вченими виокремлено шість елементів, що мають бути застосованими для запобігання та протидії корупції. У ході їх аналізу визнаємо, що принаймні п'ять із них є застосовними з метою запобігання та протидії корупції у сфері житлового будівництва: (1) наявність законодавчої бази, що складається із законодавчих актів, що характеризуються чіткістю, лаконічністю, ясністю та простотою для розуміння; (2) створення та функціонування фінансової системи, що базується на комерційних засадах, є належно контрольованою та є незалежною від

особистих чи політичних зв'язків; (3) підвищення рівня прозорості та підзвітності діяльності уряду, зокрема й щодо процесу прийняття рішень; (4) створення системи державних служб, що базуються у своїй діяльності на чітких та безальтернативних правилах стосовно «конфлікту інтересів»; (5) прийняття та практичне впровадження кодексу етичної поведінки для кожного без виключення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, разом із більш прозорим фінансовим звітуванням (декларуванням доходів) всіх посадових та службових осіб [150, с. 262-265].

8. *Освітньо-виховна група спеціально-кримінологічного запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* До даної групи наразі ми можемо включити лише один захід – організація навчального процесу, зокрема і з навчальної дисципліни «Кримінологія», в сучасних умовах. Так само вважаємо, що в процесі подальших наукових розробок ця група має бути наповнена новими засобами спеціально-кримінологічного запобігання.

Нерідко у науковій літературі можна знайти визнання факту того, що сучасне суспільство поринуло у нову «епоху» свого існування та розвитку – епоху постмодернізму. Так, дослідники О. М. Литвинов і Ю. В. Орлов характеризують постмодернізм як схрещення культури разом із комерцією, споживанням. Епоха максимально спрямована на віддалення від раціонального та, без перебільшення, захоплення емоційним, навіть інстинктивним началом у людині. Представники нової епохи вченими характеризуються як байдужі, розрізнені, такі, що не цікавляться історією та живуть сьогоденням. Звідси, виходячи із наведених вище засновків та ґрунтуючись на наявному «матеріалі для роботи», дослідники пропонують наступна низка заходів: (1) відмова сучасної наукової дисципліни «Кримінологія» та всіх пов'язаних із нею наукових дисциплін від дедуктивно-аксіоматичного методу, натомість звернення до евристичних дослідницьких методів, і, так само, евристичних методів викладання навчального матеріалу; (2) зміна мови освіти на засадах універсальності та індивідуалізації суб'єктів мовлення, збільшення різноманіття мов та мовних ігор; (3) у центрі уваги сучасної навчальної дисципліни «Кримінологія» та всіх пов'язаних з нею навчальних

дисциплін має перебувати дискусія [150, с. 238-249]. Мусимо визнати, що ми є навряд чи повноцінно компетентними аналізувати та оцінювати методи педагогіки, не будучи експертами з даного питання, тому, більш правильним буде залишити дане питання як предмет розгляду для профільних дослідників-педагогів. У той самий час, тяжко не погодитись із третім заходом, а саме – централізації уваги на дискусії; про це ми вже говорили вище, вказуючи на необхідності регулярного винесення наукових здобутків на обговорення не лише представників наукових кіл, але й суспільства загалом. Значну увагу впливу глобалізаційних процесів на напрямок розвитку науки кримінології присвятила також і В. С. Батиргарєєва [234].

9. *Група міжнародно-правової взаємодії запобігання злочинності на ринку житлового будівництва.* В. І. Борисовим фактично було запропоновано у якості окремого заходу спеціально-кримінологічного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва – налагодження ефективної міжнародної співпраці; і хоча науковцем даний захід фактично було запропоновано по відношенню до запобігання та протидії легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, переконані, що він є застосовним по відношенню до злочинності загалом, зокрема й у сфері житлового будівництва [235, с. 441]. Наприклад, це пов'язано з тим, що сьогодні компанії-забудовники можуть мати рахунки в іноземних банківських установах, куди можуть виводити грошові кошти, отримані, припустимо, із шахрайських діянь, пов'язаних із виманюванням коштів інвесторів на зведення багатоквартирних об'єктів житлового будівництва. Окремо на надзвичайній важливості міжнародної взаємодії у ході запобігання та протидії злочинності (зокрема й у сфері житлового будівництва) в умовах всесвітніх інтеграційних процесів, які продовжують набувати нових обертів, наголосив також і О. О. Житний: адже злочинність, на переконання вченого, стала мобільною, а зловмисники ефективно користуються відкритістю кордонів, пробілами в законодавствах різних країн тощо, що змушує держави вдаватись до активної співпраці в контексті захисту прав людини і громадянина [236, с. 13-16; 237, с. 45-46; 238, с. 251-252, 253-254].

Окремо, поза межами наданої вище системи спеціально-кримінологічних заходів запобігання та протидії кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, слід згадати проєкт нового КК України, який наразі перебуває на стадії розробки робочою групою. Найперше – проєкт нового КК України є принципово відмінним від моделі кримінальних кодифікацій пострадянських країн, зокрема й від діючого нині КК України. По-друге, у проєкті нового КК України має місце відмова від класичних нині окремих складів кримінальних правопорушень, як-от «шахрайство» (ст. 190 КК України), «крадіжка» (ст. 185 КК України), «розбій» (ст. 187 КК України), натомість, наприклад, ціла низка майнових кримінальних правопорушень об'єднані в одному складі кримінального правопорушення, який відтепер різниться не за якісним складом, а за кількісним (кожна наступна стаття – передбачає відповідальність за заподіяння більш тяжких порівняно з попередньою наслідків). По-третє, хочемо звернути увагу, що склади кримінальних правопорушень нового проєкту КК України також охоплюють і сферу житлового будівництва: (1) ст. 6.1.7 «Незаконне заволодіння чужим нерухомим майном або правом на майно, що спричинило суттєву майнову шкоду»; (2) ст. 6.1.8 «Незаконне заволодіння чужим нерухомим майном або правом на майно, що спричинило значну майнову шкоду»; (3) ст. 6.1.9 «Незаконне заволодіння чужим нерухомим майном або правом на майно, що спричинило тяжку майнову шкоду» [239]. Наразі складно прогнозувати ефективність чи неефективність нової концепції побудови кримінального закону, однак, маємо стежити за реалізацією даної ідеї та її впливом, зокрема, й на запобігання та протидію злочинності у сфері житлового будівництва.

Так, звертаючись до результатів емпіричного дослідження, підкреслимо, що респонденти – працівники НПУ, – зазначили, що при виявленні кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва та протидії їм зазвичай використовують КК України, КПК України, ЗК України, ДБН, ГК України, ЦК України; рішення ЄСПЛ використовують найменше число опитаних респондентів. При цьому, на запитання «Чи можна запобігати злочинності у сфері житлового будівництва виключно за допомогою Кримінального кодексу?» більшість

респондентів (хоча і з незначною перевагою) відповіли ствердно. Із такого розподілу відповідей констатуємо, що респонденти не мають одностайного бачення щодо вказаного питання, хоча більша частина фахівців все ж схиляються до того, що КК України має бути достатньо для ефективного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, принаймні на законодавчому рівні.

З цього приводу слід наголосити, що О. О. Пащенко переконливо стверджує, що запобігання та протидія злочинності (зокрема й у сфері житлового будівництва) за допомогою не кримінально-правових заходів, засобів, способів приречені на невдачу [240, с. 287-288], що підтверджується результатами анкетування працівників НПУ вище: запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, на думку більшості респондентів, є можливим виключно за допомогою КК України. Ми ж, у свою чергу, не заперечуючи такої позиції, доповнюємо її: КК України може бути дієвим інструментом запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва виключно у поєднанні його з іншими економічними, організаційними, освітніми тощо заходами. Власне, на цьому наголошують також В. І. Борисов та О. О. Пащенко, зазначаючи, що держава найефективнішими та найвагомішими засобами запобігання та протидії злочинності (зокрема й у сфері житлового будівництва) є засоби виховного впливу, культурно-просвітницькі, організаційні, трудові, економічні тощо [241, с. 187]. Не менш важливими є висловлені із цього приводу О. Г. Куликом міркування [242].

Висновки до розділу 3

1. Здійснено детальний аналіз зарубіжного досвіду у сфері запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва Колумбії, Перу, Литви, Польщі, Туреччини, КНР, Іспанії та Швеції. Аналіз в контексті наступних аспектів: запобігання та протидія здійсненню протиправної забудови компаніями-забудовниками; запобігання та протидія корупційним проявам як всередині компаній-забудовників, так і в їх взаємовідносинах із іншими суб'єктами діяльності; роль держави у регулювання ринку житлового будівництва; інноваційні ідеї-пропозиції з покращення функціонування ринку житлового будівництва.

2. Згруповано всю сукупність важливих, на наше переконання, загальносоціальних засобів запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, здійснено їх систематизацію та запропоновано у вигляді готової до використання «дорожньої карти».

3. Згруповано всю сукупність важливих, на наше переконання, засобів спеціально-кримінологічного запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва, здійснено їх систематизацію та запропоновано у вигляді готової до використання «дорожньої карти».

4. Окремо – у контексті перспектив на прийняття нового Кримінального кодексу України – встановлено, що деякі статті проєкту нового законодавчого акту фактично стосуються питання запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, що сприятиме ефективному та достатньо оперативному впровадженню його до регулювання діяльності із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

5. Визначено якісну роль КК України як інструменту із запобігання та протидії злочинності, зокрема у сфері житлового будівництва.

ВИСНОВКИ

У роботі досліджено комплексну проблематику злочинності у сфері житлового будівництва, що включає в себе питання суспільно-правової природи ринку житлового будівництва в контексті її кримінологічного значення та розуміння, питання детермінації антисуспільних явищ та злочинності у сфері житлового будівництва, питання загальносоціального та спеціально-кримінологічного запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, зокрема, й крізь призму аналогічного закордонного досвіду.

Основні результати проведеного дисертаційного дослідження полягають у наступному:

1. Встановлено, що емпіричною базою дисертаційного дослідження, яка визначила і предмет даного дослідження, стало доволі широке коло кримінальних правопорушень, які вчиняються у сфері житлового будівництва, як-от: статті 190 - 192, 197¹, 209, 212, 222, 357, 358, 364, 364¹, 365, 366, 367, 368, 369 КК України тощо. Втім, за емпіричною вагою, аналітичним значенням і сукупним баченням синергетики явища злочинності в сфері житлового будівництва їх значення різне.

Весь загальний таких кримінальних правопорушень було умовно поділено на три групи: першорядні, другорядні та факультативні.

До першорядних (статті 190, 191, 197¹ КК України) віднесено склади кримінальних правопорушень, які формують собою ядро всіх наявних злочинних схем у розглядуваній сфері, навколо них будується вся злочинність, що існує на ринку житлового будівництва.

До другорядних (статті 209, 212, 222, 364, 364¹ КК України) віднесено склади кримінальних правопорушень, які: (1) ілюструють всю багатогранність злочинності у сфері житлового будівництва; (2) репрезентують факт скоєння кримінальних правопорушень у цій сфері представниками компаній-забудовників та пов'язаними з ними посадовими та службовими особами органів державної влади та місцевого самоврядування; (3) актуалізують значення корупційної складової розглядуваного сегменту злочинності; (4) зазвичай наявні у сукупній

кваліфікації разом із першорядними складами кримінальних правопорушень щодо справ у розглядуваній сфері.

Факультативні склади кримінальних правопорушень (статті 192, 357, 358, 365, 366, 367, 368, 369 КК України) проявляють свою кримінологічну значимість в ілюструванні способів досягнення злочинної мети.

2. Встановлено, що ринок житлового будівництва є однією з найбільш інвестиційно привабливих сфер господарювання у будь-якій країні, зокрема й в Україні. Визначено, що на сьогоднішній день проблематика злочинності залишається надзвичайно актуальною з таких причин: по-перше, активна внутрішня міграція населення у напрямку так званих «економічних центрів»; по-друге, низка сімейно-приватних процесів (як-от одруження, розлучення, розширення житлової площі у зв'язку з народженням дитини тощо), а також загальне підвищення життєвих стандартів серед наших громадян; по-третє, активізація компаній-забудовників унаслідок такої міграції, бажання звести якомога більше нових житлових об'єктів з метою отримання якнайбільшого прибутку, доволі часто з цілою низкою порушень санітарно-технічних, будівельних та інших норм.

3. Встановлено, що рівень латентності кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва є достатньо високим. Зокрема, представниками НПУ визначено, що співвідношення облікованих кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, відносно необлікованих правопорушень, складає 1:10. Водночас доволі значна кількість респондентів ускладнилися визначити кількісне вираження цього співвідношення. Вказане підкреслює загальну складність визначення латентності злочинності у сфері житлового будівництва, що, вочевидь, пов'язано зі складністю схем правопорушень та методик їх розслідування.

4. Систематизовано та класифіковано засади ринку житлового будівництва. Такі засади поділено на: а) організаційні (до їх числа віднесено: державне регулювання ринку житлового будівництва; відповідність процесів на ринку житлового будівництва вимогам законодавства; доступність житла на ринку

житлового будівництва; достатність обсягів здійснення житлового будівництва; строковість реалізації будівельних проєктів; задовільні умови об'єктів житлового будівництва; забезпечення державою достатнього рівня платоспроможності населення; технологічність та науковість ринку житлового будівництва; екологічність та енергоефективність ринку житлового будівництва; забезпечення конкурентності та інвестиційної привабливості на ринку житлового будівництва; допущення до ринку житлового будівництва виключно компетентних та професійних забудовників; прозорість ринку житлового будівництва; широка та різнобічна інформативність ринку житлового будівництва); б) правові (закони, підзаконні акти та норми іншого характеру, що висувають технічні, юридичні тощо вимоги до самих об'єктів житлового будівництва; закони, підзаконні акти та норми іншого характеру, що регулюють порядок проведення господарської діяльності з будівництва житлових об'єктів). У тому числі, це дало можливість визначити специфіку суспільно-правової природи українського ринку житлового будівництва як такого «середовища» в кримінологічному розумінні, яке є суперечливим у контексті впровадження у сферу ринкових засад за умови широкого збереження у державній владі керівництва адміністративно-командного типу.

5. У ході дослідження підтверджено первісну гіпотезу про відсутність відмінних, визначальних рис, які б вирізняли особу злочинця у розглядуваній нами сфері, оскільки «соціальний портрет» такої особи, як доведено раніше, практично не відрізняється від узагальненого «соціального портрету» законослухняного громадянина з достатньо високим рівнем інтелекту. Така особа, як правило, є авторитетною у суспільстві, наділена високим соціальним статусом, має значні фінансові статки, бере активну участь у політичному, соціальному, економічному житті свого регіону або країни в цілому, та не залучена відверто і прямо до так званої «кримінальної субкультури». Враховано, що прагнення такої особи до максимізації власних активів (власне, кримінологічно-нейтральна потреба економічного порядку) в умовах вільного вибору варіанту задоволення потреби, штовхає особу до скоєння кримінально-караних діянь; однак, за нашим висновком, це не робить характеристику такої особи кримінологічно-значущою, а знання про

неї – науково новим, теоретично і практично вагомим. Відповідно, гіпотезою дослідження визначено, що ключовим елементом у формуванні механізму кримінального правопорушення, вчинюваного у сфері житлового будівництва, який належить дослідити, стає жертва злочину; тобто, дослідницький акцент перенесено на віктимологічний аспект.

6. Визначено, що характерними рисами типової жертви у сфері житлового будівництва є: впевнена в собі, оптимістична, певною мірою публічна та достатньо успішна особа із високим рівнем доходів, схильна до надмірної самовпевненості та легковажності; зазвичай, така особа на момент фінальної віктимізації від кримінального правопорушення не має власного житла, однак часто має родину і родинні обов’язки; вона демонструє порівняно низький рівень правової обізнаності і правової культури в цілому, особливо у питаннях земельного та житлового законодавства України; попри це така особа може бути ризикованою та самовпевненою при прийнятті стратегічних рішень, зокрема, щодо придбання об’єктів житлової нерухомості. Проведення порівняльної характеристики показало, що й після повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну ці характерні риси жертви майже не зазнали трансформацій, що свідчить про «стійкість» цього типажу.

7. Сформульовано актуальну схему детермінант злочинності у сфері житлового будівництва. Актуалізовано механізм формування причин злочинності (зокрема, у сфері житлового будівництва) з точки зору формування психологічної складової особи, формування її потреб, мотивів і мотивації, а також описано механізм формування конкретної життєвої ситуації, яка стає потенційним приводом для скоєння винною особою кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва. Проаналізовано та актуалізовано низку умов, що сприяють існуванню та розвитку злочинності в сфері житлового будівництва, виокремлено три рівня таких умов: а) рівень антисуспільних явищ в цілому; б) загальнокримінальний рівень; в) рівень злочинності у сфері житлового будівництва; г) рівень конкретної життєвої ситуації. Також проаналізовано та актуалізовано деякі несистемні корелянти, які так само здійснюють обумовлюючий

вплив на існування та розвиток злочинності у сфері житлового будівництва. Проведене емпіричне дослідження дозволило з'ясувати фахове бачення практичного кола найактуальніших умов розвитку злочинності у розглядуваній сфері, як-от: прагнення забудовників-зловмисників отримати якнайбільший прибуток, корупція у державних структурах та погана обізнаність громадян в питаннях захисту своїх законних прав у сфері житлового будівництва тощо. Проведення порівняльної характеристики показало, що й після повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну такий детермінаційний комплекс майже не зазнав змін, за виключенням того, що до зазначених вище додалась нова складова – термінова потреба переселенців у придбанні нового житла, готовність придбати житло без роздумів, перевірок та вагань (однак, цей чинник не набув вагомого статистичного значення та не вплинув на високу «стійкість» детермінаційного комплексу).

8. Детально змодельовано шляхи використання досвіду кримінально безпечної організації ринку житлового будівництва, а також імплементації досвіду запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва низки країн з різними підходами до досліджуваної проблематики (Іспанія, Швеція, КНР, Колумбія, Литва, Перу, Польща, Туреччина) в теорію і практику запобігання злочинності в сфері житлового будівництва в Україні. Це моделювання здійснено, базуючись на таких маркерних аспектах: (1) запобігання та протидія здійсненню протиправної забудови компаніями-збудовниками; (2) запобігання та протидія корупційним проявам як всередині компаній-збудовників, так і в їх взаємовідносинах з іншими суб'єктами діяльності; (3) роль держави у регулюванні ринку житлового будівництва; (4) інноваційні ідеї-пропозиції з покращення безпеки функціонування ринку житлового будівництва.

9. Конкретизовано коло заходів із загальносоціального (політична, нормотворча, соціально-економічна, організаційно-управлінська та освітньо-виховна групи) та спеціально-кримінологічного (ідеологічна, нормативно-правова, політична групи, група синтезу політичного та доктринального запобігання, доктринальна група, група синтезу доктринального та організаційного запобігання,

організаційна, освітньо-виховна групи та група міжнародно-правової взаємодії) запобігання злочинності у сфері житлового будівництва, які було інтегративно сформульовано у вигляді україноцентричної теоретичної моделі «дорожньої мапи» із запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. При цьому дістав наукової оцінки той факт, що бачення й міркування представників НПУ, а також практичних представників компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств стосовно ключових та інноваційних заходів запобігання і протидії злочинності у розглядуваній сфері виявились здебільшого тотожними, а саме: домінує впевненість в необхідності посилення кримінальної відповідальності разом з забезпеченням дієвої реалізації принципу невідворотності покарання для правопорушників із боку представників компаній-забудовників; широко підтримуються пропозиції щодо створення відкритого реєстру забудовників, який буде містити інформацію про збудовані об'єкти та об'єкти, що будуються (зокрема, ведення у такому реєстрі списку високоризикових, «чорних» будівельних компаній) тощо. У той самий час, констатовано, що ідея посилення державного регулювання викликає у респондентів значні й достатньо аргументовані сумніви, особливо – в осередку практичних працівників компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств.

10. Проаналізовано потенційний вплив проєкту нового КК України на результати кримінально-правового захисту сфери житлового будівництва. Оскільки проєкт нового КК України є принципово відмінним від моделі кримінальних кодифікацій пострадянських країн, зокрема й від діючого нині КК України, висновки виявились очікувано неоднозначними. Так, у проєкті нового КК України має місце відмова від класичних нині окремих складів кримінальних правопорушень, як-от «шахрайство» (ст. 190 КК України), «крадіжка» (ст. 185 КК України), «розбій» (ст. 187 КК України); натомість, наприклад, низка майнових кримінальних правопорушень об'єднані в одному складі кримінального правопорушення, який відтепер різниться не тільки за якісним вмістом, а й за кількісним вираженням (кожна наступна стаття передбачає відповідальність за заподіяння більш тяжких порівняно з попередньою наслідків). Як попередній

висновок зазначено, що наразі, в межах предмета цього дослідження складно прогнозувати ступінь ефективності нової концепції побудови кримінального закону, однак висловлено впевненість у неодмінній зміні кримінально-статистичної суспільної картини в майбутньому. Відтак, реалізація нового концепту кримінального закону потребуватиме супроводу тематичними кримінологічними дослідженнями, виникатиме необхідність забезпечення зворотного зв'язку таких досліджень з конструюванням кримінального закону з метою ефективного запобігання злочинності у сфері житлового будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2016. 246 с.
2. Вавриш А. В. Запобігання злочинам проти власності у сфері будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Київ, 2018. 275 с.
3. Житлове будівництво в Україні у 2012–2017 роках: стат. зб. / Державна служба статистики України. Київ, 2018. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/10/zb_gb2012-2017pdf.pdf (дата звернення: 17.07.2021).
4. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2018–2020 роках: стат. зб. / Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2019/bud/kzp_Ukr/u/arh_kzp_Ukr_2019.htm (дата звернення: 17.07.2021).
5. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2021 році: стат. зб. / Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzp/arh_kzp2021_u.htm (дата звернення: 17.07.2021).
6. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2022 році: стат. зб. / Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/bud/kzp/arh_kzp2022_u.htm (дата звернення: 08.10.2023).
7. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2023 році: стат. зб. / Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzp/arh_kzp2023_u.htm (дата звернення: 10.09.2024).
8. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2024 році: стат. зб. / Державна служба статистики України. URL:

https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/bud/kzp/arh_kzp2023_u.htm (дата звернення: 02.11.2024).

9. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за січень-грудень 2016 року: стат. зб. / Генеральна прокуратура України. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 18.07.2021).

10. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за січень-грудень 2017 року: стат. зб. / Генеральна прокуратура України. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 18.07.2021).

11. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за січень-грудень 2018 року: стат. зб. / Генеральна прокуратура України. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 18.07.2021).

12. Звіт про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, установах, організаціях за видами економічної діяльності за січень-грудень 2019 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 18.07.2021).

13. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності за січень-грудень 2020 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diyalnosti-2> (дата звернення: 18.07.2021).

14. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності за січень-грудень 2021 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diynosti-2> (дата звернення: 14.11.2022).

15. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності за січень-грудень 2022 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diynosti-2> (дата звернення: 05.02.2023).

16. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності за січень-грудень 2023 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diynosti-2> (дата звернення: 23.09.2024).

17. Про кримінальні правопорушення, вчинені на підприємствах, в установах, організаціях, за видами економічної діяльності за січень-грудень 2024 року: стат. зб. / Офіс Генерального прокурора. URL: <https://gp.gov.ua/ua/posts/pro-kriminalni-pravoporushennya-vchineni-na-pidpriyemstvah-v-ustanovah-organizaciyah-za-vidami-ekonomichnoyi-diynosti-2> (дата звернення: 15.02.2025).

18. Пивоваров В. В., Сірець О. О. Кримінологічний аналіз трендів житлового будівництва та кримінальних правопорушень у цій сфері. *Юридичні науки: проблеми та перспективи*: міжнародна науково-практична конференція (м. Вроцлавек, 24-25 червня 2022 року). Куявський університет у Вроцлавеку, 2022. С. 91-94.

19. Предборський В. А. Теорія тіньової економіки в умовах трансформаційних процесів: монографія. Київ : Задруга, 2014. 399 с.

20. Рожнова В. В. Забезпечення права сторін кримінального провадження на збирання доказів. *Актуальні питання використання можливостей позапланових документальних ревізій та інших перевірок у кримінальному судочинстві*:

матеріали міжвід. наук.–практ. семінару (м. Київ, 30 черв. 2016 р.). Київ : Нац. акад. внутр. справ, 2016. С. 101–105.

21. Тіньова економіка: сутність, особливості та шляхи легалізації: монографія / за ред. З. С. Варналія. Київ : НІСД, 2006. 574 с.

22. Турчинов О. В. Тіньова економіка: закономірності, механізми функціонування, методи оцінки. Київ, 1996. 197 с.

23. Мельник А. Р. Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей жилими приміщеннями за житловим законодавством України: дис. ... докт. філос.: 12.00.03. Київ, 2021. 203 с.

24. Тарасюк Ю. В. Адміністративно-правове забезпечення житлового будівництва в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Суми, 2021. 227 с.

25. Буга В. В. Адміністративно-правовий механізм запобігання правопорушенням у сфері будівництва в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.07. Кропивницький, 2024. 419 с.

26. Стукаленко О. В. Адміністративно-правове забезпечення будівельної галузі: теоретико-правові та праксеологічні засади: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Дніпро, 2016. 40 с.

27. Семенко Б. М. Адміністративна відповідальність за правопорушення у галузі будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Запоріжжя, 2011. 16 с.

28. Шовкопляс Г. М. Регулювання господарських правовідносин при фінансуванні будівництва житла: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04. Харків, 2010. 19 с.

29. Садовяк М. С. Фінансування житлового будівництва в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Київ, 2019. 226 с.

30. Д'яченко А. В. Кредитна складова фінансування житлового будівництва в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Ірпінь, 2018. 277 с.

31. Давиденко Д. О. Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Харків, 2017. 241 с.

32. Римар Г. А. Облік, аналіз і контроль витрат у житловому будівництві: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.09. Тернопіль, 2014. 255 с.

33. Шевчук Т. В. Функціонування та розвиток фондів фінансування будівництва житла: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.08. Львів, 2012. 20 с.

34. Микитюк Ю. І. Розвиток системи управління інноваційно-інвестиційними проектами в житловому будівництві: дис. ... докт. філос. екон. наук: 07.00.03. Тернопіль, 2020. 221 с.

35. Пивоваров К. В. Удосконалення державної політики у сфері житлового будівництва України: автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02. Миколаїв, 2011. 20 с.

36. Топал С. С. Принципи і методи гуманізації житлового середовища історичних міст Причорномор'я України на прикладі міста Одеса: дис. ... канд. техн. наук: 05.23.20. Київ, 2021. 208 с.

37. Кунанець Ю. М. Підсилення фундаментів з допомогою мікропаль, які виготовляються методом безударного вдавлювання: дис. ... канд. техн. наук: 05.23.02. Львів, 2021. 147 с.

38. Сорочан А. В. Теоретичні та праксеологічні основи розслідування шахрайства на первинному ринку нерухомості: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Дніпро, 2021. 236 с.

39. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Дніпро, 2019. 20 с.

40. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Дніпро, 2018. 218 с.

41. Запотоцький А. П. Теоретичні основи та практика розслідування злочинів у сфері будівництва: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09. Київ, 2018. 510 с.

42. Яковлев А. С. Кримінологічна характеристика та запобігання кримінальним правопорушенням у сфері земельних відносин: дис. ... доктора філософії: 12.00.08. Харків, 2023. 265 с.

43. Чернишов Г. М. Фінансове шахрайство в інвестиційно-будівельній сфері: кримінологічне дослідження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2016. 246 с.

44. Чернявський С. С. Теоретичні та практичні основи методики розслідування фінансового шахрайства: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09. Київ, 2010. 36 с.

45. Головкін С. В. Криміналістична характеристика шахрайства відносно власності особи та її використання на початковому етапі розслідування: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Луганськ, 2008. 216 с.

46. Словник української мови: академічний тлумачний словник (1970–1980). URL: <http://sum.in.ua/s/budivnyctvo> (дата звернення: 15.02.2022).

47. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.11.2011 р. № 3038–VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

48. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти»: Наказ міністерства фінансів України від 28.04.2001 р. № 205 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0433-01#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

49. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

50. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780–XII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

51. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687–XIV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

52. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 02.03.2015 р. № 222–VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

53. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.02.2022).

54. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2022).

55. Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. № 560 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2022).

56. Рекомендація щодо безпеки та гігієни праці у будівництві № 175 від 20.06.1988 р. / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993_094#Text (дата звернення: 17.02.2022).

57. Кобзаренко П. В. Расследование и предупреждение преступных нарушений правил при производстве строительных работ: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Киев, 1973. 24 с.

58. Борисов В. І. Уголовная ответственность за нарушение правил при производстве строительных работ: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Харьков, 1974. 19 с.

59. Попова І. М. Розслідування шахрайств, пов'язаних із залученням коштів громадян на будівництво житла : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Київ, 2011. 251 с.

60. Сірець О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 6. С. 361-365. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf (дата звернення: 30.06.2022).

61. Flere billige almene boliger – Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger. April 2021. Indenrigs og boligministeriet. Elektronisk Publikation: ISBN: 978-87-971298-9-0. 31 s.

62. Донцов Д. І. Націоналізм. Київ: ФОП Стебеляк, 2017. 256 с. ISBN: 978-966-1635-15-8

63. Економічний націоналізм та соціальна справедливість: збірник матеріалів Шостих Бандерівських читань. Київ, 1 лютого 2019 р. / упор. Т. Бойко, Ю. Сиротюк, Б. Галайко, К. Денисов. Київ: НАЦ «УССД», «Видавець Олег Філюк», 2019. 320 с.

64. Гальчинський А. Політична нооекономіка: начала оновленої парадигми економічних знань. Київ: Либідь, 2013. 472 с. ISBN: 978-966-06-0636-4

65. Маринович М. Митрополит Андрей Шептицький і принцип «позитивної суми» / передмова Адріана Сливозького. Львів: Видавництво Старого Лева, 2019. 248 с. ISBN: 978-617-679-613-8

66. Гальчинський А. Лібералізм: уроки для України: наук.-попул. есе. Київ: Либідь, 2011. 288 с. ISBN: 978-966-06-0593-0

67. Сердюк А. В. Організаційно-економічні основи формування та розвитку ринку доступного житла: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Київ, 2010. 22 с.

68. Шапошнікова І. О. Вдосконалення системи державного регулювання ринку житла на засадах вартісного інжинірингу. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2018. Вип. 38, економічний. С. 205-214

69. Ковалевська О. П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2012. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447> (дата звернення: 19.02.2022).

70. Гудзь П. В., Шарова С. В. Ціновий фактор розподілу регіонального ринку житла. *Сталий розвиток економіки*. 2011. № 4. С. 104-109.

71. Житловий кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 30.06.1983 року № 5464-X / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 19.02.2022).

72. Тацій В. Я., Данильян О. Г. Розбудова правової держави в Україні: проблеми та перспективи. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*: зб. наук. пр. / редкол.: С. Г. Серьогіна та ін. Харків: Право, 2020. Вип. 40. С. 11-26

73. Базарко І. М., Сапіга В. С. Організаційно-правові засади державного управління процесом забезпечення військовослужбовців житлом на сучасному етапі. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2018. Том 29 (68), № 2. С. 46-51

74. Пивоваров К. В. Державне регулювання й стимулювання в сфері житлового будівництва. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2009. № 4. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=250> (дата звернення: 20.02.2022).

75. Карпа І. С. Фінансовий механізм забезпечення розвитку житлової нерухомості: теоретико-організаційні засади. *Модернізація економіки: сучасні реалії, прогнозні сценарії та перспективи розвитку*: матеріали І міжнародної науково-практичної конференції (м. Херсон, 25-26 квітня 2019 р.). Херсон, 2019. С. 625-628

76. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 20.02.2022).

77. Населення України // Мінфін. URL: <https://index.minfin.com.ua/reference/people/> (дата звернення: 21.02.2022).

78. Беркута А. Економічні аспекти розвитку будівельного комплексу України. *Економіка будівництва*. 2006. № 1. С. 5–8.

79. Житлове будівництво в Україні: Причини поточної кризи та висновки для економічної політики: аналітична записка / Роберт Кірхнер, Рікардо Джуччі, Роман Возняк. Київ: Інститут економічних досліджень та політичних консультацій, Німецька консультативна група, 2008. 16 с.

80. Буркун І. Г. Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.05. Харків, 2011. 24 с.

81. Скільки потрібно заробляти для покупки квартири в Україні? // Ccloan.ua. URL: <https://www.ccloan.ua/new/sk%D1%96lki-zarobljati-dlja-pokupki-kvartiri/> (дата звернення: 21.02.2022).

82. Середня зарплата в Україні // Мінфін. URL: <https://index.minfin.com.ua/labour/salary/average/> (дата звернення: 21.02.2022).

83. Кодекс законів про працю Української РСР: Закон Української РСР від 10.12.1971 року № 322-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/322-08#Text> (дата звернення: 21.02.2022).

84. Про технічні регламенти та оцінку відповідності: Закон України від 15 січня 2015 року № 124-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19#Text> (дата звернення: 21.02.2022).

85. Про визначення сфер діяльності, в яких центральні органи виконавчої влади та Служба безпеки України здійснюють функції технічного регулювання: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 року № 1057 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1057-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.02.2022).

86. Про затвердження Переліків національних стандартів, відповідність яких надає презумпцію відповідності виробів вимогам Технічного регламенту будівельних виробів, будівель і споруд: наказ міністерства розвитку громад та територій України від 2 липня 2020 року № 153 / Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/tech-reg/normuvannia/perelik-natsionalnih-standartiv-yaki-v-razi-dobrovilnogo-zastosuvannya-ye-dokazom-vidpovidnosti-produktsiyi-vimogam-tehnichnogo-reglamentu-budivelnih-virobiv-budivel-i-sporud/perelik-naczionalnyh-standartiv-yaki-v-razi-dobrovilnogo-zastosuvannya-ye-dokazom-vidpovidnosti-produkcziyi-vymogam-tehnichnogo-reglamentu-budivelnyh-vyrobiv-budivel-i-sporud/> (дата звернення: 21.02.2022).

87. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435–IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 21.02.2022).

88. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560–XII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 21.02.2022).

89. Про захист прав фізичних осіб-вкладників у будівництво багатоквартирних житлових будинків: Проект Закон України / Мінрегіон. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/07/Zakonoproekt.pdf> (дата звернення: 21.02.2022).

90. Мінрегіон розробив законопроект, який запроваджує механізм завершення будівництва проблемних забудов в Україні // Урядовий портал. Єдиний веб-портал органів виконавчої влади України. 9 липня 2019 року. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/minregion-rozrobiv-zakonoproekt-yakij-zaprovadzhuye-mehanizm-zavershennya-budivnictva-problemnih-zabudov-v-ukrayini> (дата звернення: 21.02.2022).

91. Сірець О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої 200-річниці з дня народження Френсіса Гальтона (м. Київ, 20 травня 2022 року). Київ, 2022. 239 с. URL:

https://files.duit.edu.ua/uploads/%D0%A1%D0%B0%D0%B9%D1%82/3_%D0%9D%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90/conferences/all-ukrainian-scientific-practical-conferences/conference-20-05-2022-newer.pdf (дата звернення: 20.05.2022).

92. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15 серпня 2022 р. № 2518-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 21.08.2024).

93. Проект закону України «Про основні засади житлової політики» № 12377 від 06.01.2025. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/2708429> (дата звернення: 07.01.2025).

94. Дикий О. В. Кримінологічні засади вивчення і попередження злочинів у сфері обороту житлової нерухомості в Україні: автореф. ... дис. канд. юрид. наук: 12.00.08. Одеса, 2015. 20 с.

95. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. С. 586-592

96. Дикий О. В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2014. № 27(3). С. 26-29

97. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод., доповн. та CD) / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. Київ ; Ірпінь : Перун, 2009. 1736 с.

98. Тіщенко В. В. Концептуальні основи розслідування корисливо-насильницьких злочинів : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.09. Одеса, 2003. 445 с.

99. Веліканов С. В. Класифікація слідчих ситуацій в криміналістичній методиці: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Харків, 2002. 195 с.

100. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики : монографія / В. Ю. Шепітько, В. О. Коновалова, В. А. Журавель та ін.; за ред. В. Ю. Шепітька. Харків : Право, 2006. 624 с.

101. Тіщенко В. В. Теоретичні і практичні основи методики розслідування злочинів : монографія. Одеса : Фенікс, 2007. 260 с.

102. Запотоцький А. П. Криміналістична класифікація злочинів у сфері будівництва. *Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ*. 2016. № 1 (11). С. 32-41.

103. Криміналістика: підруч. для студ. юрид. спец. ВНЗ / за ред. В. Ю. Шепітька. 2-ге вид., переробл. і доповн. Київ: Ін-юре, 2004. 684 с.

104. Криміналістика: питання і відповіді: навч. посіб. / за ред. А. В. Кофанова, О. Л. Кобилянського, Я. В. Кузьмічова та ін. Київ : Центр учб. літ., 2011. 280 с.

105. Chan Albert P. C., Owusu Emmanuel Kingsford. Corruption Forms in the Construction Industry: Literature Review. *J. Constr. Eng. Manage.* 2017, 143(8): 04017057. P. 1-12. DOI: 10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001353

106. Sohail M. and Cavill S. Corruption in construction projects. IN: Serpell, A. (ed.). *Construction in Developing Economies: New Issues and Challenges: Proceedings of the CIB W107 Construction in Developing Countries Symposium.* (Santiago, January 18-20, 2006). Santiago, 2006. Santiago: CIB

107. De Jong Maarten, Henry William P., Stansbury Neill. Eliminating Corruption in Our Engineering/Construction Industry. *Leadership Manage.* 2009. No. 9. P. 105-111.

108. Gunduz Murat, Oytun Onder. Corruption and Internal Fraud in the Turkish Construction Industry. *Science and Engineering Ethics.* 2013. No. 19. P. 505-528. DOI: 10.1007/s11948-012-9356-9

109. Zou Patrick X. W. Strategies for Minimizing Corruption in the Construction Industry in China. *Journal of Construction in Developing Countries.* 2006. Vol. 11, No. 2. P. 15-29.

110. Bowen Paul Anthony, Edwards Peter J., Cattell Keith. Corruption in the South African construction industry: a thematic analysis of verbatim comments from survey participants. *Construction Management and Economics.* 2012. No. 30. P. 885-901. DOI: 10.1080/01446193.2012.711909

111. Nordin Rumaizah Mohd, Takim Roshana, Nawawi Abdul Hadi. Critical Factors Contributing to Corruption in Construction Industry. *2011 IEEE Symposium on Business, Engineering and Industrial Applications (ISBEIA).* 2011. Langkawi, Malaysia. P. 330-333

112. Le Yun, Shan Ming, Chan Albert P. C., Hu Yi. Overview of Corruption Research in Construction. *Journal of Management in Engineering.* 2014. No. 30. P. 1-7

113. Shan Ming, Le Yun, Chan Albert P. C., Hu Yi. Corruption in the Public Construction Sector. A Holistic View. *Springer.* 185 p. DOI: 10.1007/978-981-13-9550-5

114. Yenisey Feridun, Atac Asiye Selcen. Crimes Against Pollution Caused by Illegal Construction in Turkey. *Journal of Comparative Urban Law and Policy*. 2020. Vol. 4, Issue 1. P. 314-326
115. Ramirez Ricardo Echavarria. ¿Sanción penal a constructores? Consideraciones sobre la legitimidad de la intervención penal en la construcción y el urbanismo. *Revista N° 64 Jul.-Sep. 2018*. 21 p.
116. Abellán Isabel M^a Alcaraz. La construcción ilegal como delito: programa de Doctorado en Ciencias Sociales. Murcia, 2020. 279 p.
117. Сірець О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 12. С. 383-386. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-12/90>. URL: http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf (дата звернення: 29.12.2022).
118. Борисов В. І. Склад злочину як правова модель. *Вісник Академії адвокатури України*. 2009. № 1(14). С. 254-256
119. Бруссо К. М. Загальна характеристика корупційних кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2021. № 50. С. 89-93. DOI: 10.32841/2307-1745.2021.50.19
120. Пивоваров В. В. Важливі аспекти мотивації злочинної поведінки при ухиленні від сплати податків. *Проблеми боротьби зі злочинністю: Респ. міжвідом. наук. зб. / відп. ред. В. Я. Тацій*. Харків: Нац. юрид. акад. України, 2008. Вип. 98. С. 121-128
121. Пивоваров В. В. Податкова і кредитно-фінансова злочинність: кримінологічна характеристика і попередження: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Харків, 2003. 227 с.
122. Пивоваров В. В. Сучасний податковий злочинець. Окремі питання кримінологічної характеристики. *Вісник прокуратури*. 2006. № 2(56). С. 110-116
123. Лысодед А. В. Криминологические проблемы мошенничества: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Харьков, 1999. 215 с.

124. Франк Л. В. Потерпевшие от преступления и проблемы советской виктимологии. Душанбе: Ирфон, 1977. 237 с.
125. Віктимологія: навч. посібник / В. В. Голіна, Б. М. Головкін, М. Ю. Валуйська та ін.; за ред. В. В. Голіни і Б. М. Головкіна. Харків.: Право, 2017. 308 с.
126. Kriminológia MA. Szerkesztette Barabás A. Tünde. Dialóg Campus. 2020. Budapest. 183 o.
127. Molnár István Jenő. A kockázatelemzés a vagyonvédelem és a vagyonbiztonság az építészeti bűnmegelőzés aspektusából. *Hadmérnök* (XIV). 2019. Évfolyam 3, szám – 2019, március. DOI: 10.32567/hm.2019.1.2. O. 17-31.
128. Кузьменко С. С. Розслідування шахрайства, пов'язаного з інвестуванням коштів у будівництво об'єктів нерухомості: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Київ, 2019. 227 с.
129. Бруссо К. М. Розслідування корупційних кримінальних правопорушень, які вчиняються в сфері житлового будівництва: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09. Маріуполь, 2021. 268 с.
130. Татарин Н. М. Криміналістична характеристика самовільного зайняття земельної ділянки та самовільного будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2014. № 1. С. 142-146
131. Методика розслідування окремих видів злочинів: навч. посібник / О. І. Герасимів, О. М. Дуфенюк, О. В. Захарова та ін.; за заг. ред. Є. В. Пряхіна, 2-ге вид., перероб. та допов. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 312 с.
132. Ryvovarov V. V., Sirets O. O. On the issue of systematization of the characteristics of victims of criminal offenses committed in the field of housing construction. *New Approaches and Current Legal Research: International scientific conference* (Riga, November 3-4, 2022). Riga, 2022. P. 171-174.
133. Корнієнко О. О. Соціально-економічний аспект регіональної асиметрії міграційних процесів: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.07. Київ, 2018. 221 с.

134. Касьянова М. М. Міграція громадян України до Білорусі, Молдови та росії в умовах пост біполярної трансформації міжнародної системи: дис. ... докт. політ. наук: 23.00.04. Київ-Чернівці, 2018. 748 с.

135. Кабай В. О. Мотивація трудової міграції населення та механізми її регулювання в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.07. Кропивницький, 2019. 278 с.

136. Павлів-Самоїл Н. П. Філософсько-правовий феномен міграції у контексті глобалізаційних процесів в Європі (кінець XX – початок XXI ст.): дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.12. Львів, 2021. 499 с.

137. Блюк Н. В. Детермінація трудової міграції населення в Україні: адміністративно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Львів, 2018. 209 с.

138. Новосад К. Я. Соціальні ризики міжнародної трудової міграції з України: дис. ... канд. соц. наук: 22.00.04. Ужгород, 2018. 275 с.

139. Швець С. Л. Сучасний міграційний процес: позитивні та негативні наслідки для європейських країн: дис. ... канд. політ. наук: 23.00.02. Одеса, 2019. 213 с.

140. Дракохруст Т. В. Адміністративно-правові засади формування та реалізації державної міграційної політики України: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.07. Тернопіль, 2021. 442 с.

141. Бондаревська К. В. Міжнародна міграція робочої сили: стан, проблеми, перспективи. *Бізнесінформ*. 2019. № 10. С. 44-49.

142. Сірець О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *Topical issues of modern jurisprudence: International scientific conference* (Częstochowa, April 5-6, 2023). Riga, 2023. С. 183-186. DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-313-2-43>. URL:

<http://baltijapublishing.lv/omp/index.php/bp/catalog/book/326> (дата звернення: 06.04.2023).

143. Поліщук В. В. Державне регулювання міграційних процесів у контексті соціально-економічного розвитку України: дис. ... докт. філос.: 051 – Економіка. Львів, 2021. 244 с.

144. Логвинова М. О. Суспільно-географічні особливості вимушених міграцій у прикордонних регіонах східної України: дис. ... докт. філос.: 103 – Науки про Землю (10 – Природничі науки). Харків, 2021. 327 с.

145. Mičková I. Zhodnoceni vztahu bydleni a kriminality. Ostrava: Vysoká škola báňská – technická univerzita Ostrava, 2020. 92 s.

146. Rouleau J., Gosselin L. Impacts of the COVID-19 lockdown on energy consumption in a Canadian social housing building. *Applied Energy*. 2021. 287. 116565. DOI: 10.1016/j.apenergy. 2021.116565

147. Закалюк А. П. Курс сучасної української кримінології: теорія і практика: У 3 кн. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. ISBN 978-966-313-339-3. Кн. 1: Теоретичні засади та історія української кримінологічної науки. 424 с.

148. Даньшин І. М. Проблеми детермінації злочинності. 1994. С. 115-123.

149. Даньшин И. Н. Введение в криминологическую науку. Харків: Право, 1998. 144 с.

150. Литвинов О. М., Орлов Ю. В. Нариси з кримінології постмодерну. Харків : Право, 2019. 278 с.

151. Fox V. Introduction to Criminology. 2nd ed. Englewood Cliffs, N.J. : Prentice-Hall, 1985. 431 p. URL: <https://archive.org/details/introductiontocr00foxv/page/430/mode/2up?view=theater> (дата звернення: 14.12.2022).

152. Lombardi V. Diritto proprietario e diritto abitativo: rapporti costituzionali e prassi legislativa. Il caso del decreto n. 47/2014. 99 p.

153. Закалюк А. П. Курс сучасної української кримінології: теорія і практика: У 3 кн. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. ISBN 978-966-313-339-3. Кн. 2: Кримінологічна характеристика та запобігання вчиненню окремих видів злочинів. 712 с.

154. Борисов В. І. Корупція в Україні: поняття, відповідальність, стан. Вибрані твори / уклад.: В. В. Базелюк, С. В. Гізімчук, Л. М. Демидова та ін.; відп. за вип. М. В. Шепітько. Харків: Право, 2018. С. 328-345.
155. Борисов В. І. Антикорупційна політика і практика: проблеми законодавчого забезпечення. Вибрані твори / уклад.: В. В. Базелюк, С. В. Гізімчук, Л. М. Демидова та ін.; відп. за вип. М. В. Шепітько. Харків: Право, 2018. С. 448-453.
156. Борисов В. І. Сучасна політика держави у сфері боротьби зі злочинністю та її кримінально-правовий напрям. Вибрані твори / уклад.: В. В. Базелюк, С. В. Гізімчук, Л. М. Демидова та ін.; відп. за вип. М. В. Шепітько. Харків: Право, 2018. С. 377-389.
157. Голіна В. В. Стратегії запобігання та протидії злочинності як різноманітні форми реалізації кримінологічної політики. *Політика в сфері боротьби зі злочинністю: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції з нагоди відзначення 25-річчя навчально-наукового юридичного інституту (м. Івано-Франківськ, 8-10 червня 2017 р.)*. Івано-Франківськ, 2017. С. 26-29
158. Норт Дуглас, Волліс Джон, Вайнгест Баррі. Насильство та суспільні порядки. Основні чинники, які вплинули на хід історії / пер. з англ. Тарас Цимбал. Київ: Наш формат, 2017. 352 с.
159. Розумний М. Національна доктрина. Київ: Видавнича група КМ-БУКС, 2021. 264 с.
160. Sutherland Edwin H. Sutherland papers. Trabajo y Derechos Humanos. *Publicación del Observatorio de Trabajo y Derechos Humanos*. 2016. Número 2. Año 1. P. 133-137.
161. Зелинский А. Ф. Криминальная мотивация хищений и иной корыстной преступной деятельности: Учеб. пособие. Киев: УМК ВО, 1990. 72 с.
162. Стігліц Д. Ціна нерівності. Київ: Темпора, 2017. 584 с.
163. Sutherland Edwin H. Is "White Collar Crime" Crime? *American Sociological Review*. Vol. 10, No. 2. 1944. *Annual Meeting Papers* (Apr., 1945). P. 132-139.

164. Тимченко А. В., Христенко В. Е. Прикладная психология в практике правоохранительной деятельности (в схемах и таблицах): Учеб. пособие. Харьков: ООО "Одиссей", 2004. 448 с.

165. Nordin Rumaizah Mohd, Takim Roshana, Nawawi Abdul Hadi. Behavioural Factors of Corruption in the Construction Industry. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*. 2013. 105. P. 64-74

166. Bech-Danielsen C. Nye tendenser i dansk boligbyggeri / I. H. Kristensen, N. Helberg, & H. Juul (red.), Boligidealer og bebyggelsesplaner: 35. *Byplanhistoriske seminar 9. november 2018 i Boligselskabernes Hus, Studiestræde 50 København*. 2019. Dansk Byplanlaboratorium. Byplanhistorisk Note Bind 79. 2019. S. 78-87. URL: https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/BHU_skriftnr79.pdf (дата звернення: 14.06.2024).

167. Balvig Flemming. Kriminalitets udviklingen. Det Kriminalpræventive Råd. 22 s.

168. Pozas Beatriz Montalbán, González Francisco Javier Neila. Housing building typology definition in a historical area based on a case study: The Valley, Spain. *Cities*. 2018. No. 72. P. 1-7

169. Araujo Ana Mejia. Alternativas de solución frente a la construcción de vivienda ilegal en el municipio de Valledupar: al Título de magister en Derecho para el Urbanismo y el Desarrollo Territorial Sostenible. Bucaramanga, 2018. 82 p.

170. Rodrigo Fernando M. Cuestiones fundamentals del “criminal compliance” en cuanto a la responsabilidad e imputación penal de las personas jurídicas. *Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará*. P. 251-279

171. Guido de Blasio, Alessio D’Ignazio, Marco Letta. Predicting Corruption Crimes with Machine Learning. A Study for the Italian Municipalities. *Working Papers Series. Dipartimento di Scienze Sociali ed Economiche*. 2020. No. 16. 36 p. ISSN 2385-2755

172. Gloria Marchetti. Il diritto all’abitazione tra ordinamento statale ed europeo e prospettive di valorizzazione nel quadro dell’Europa sociale. Milano: Università degli Studi di Milano. 32 p.

173. Song Zhe, Yan TaiHua, Jiang Tangyang. Can the rise in housing price lead to crime? An empirical assessment of China. *International Journal of Law, Crime and Justice*. 2019. No. 59. P. 1-12

174. Sarmiento Rojas, Jorge Andrés, Rincón-González, César. Análisis del impacto del sector de la construcción en la Economía colombiana. *24th International Congress on Project Management and Engineering*. (Alcoi, 7th – 10th July 2020). Alcoi, 2020. P. 560-572.

175. Apolonijus Žilys. Moderniosios Lietuvos urbanizacijos raida: Būsto, teritorinio ir regioninio planavimo politika vėlyvojo sovietmečio ir ankstyvosios Lietuvos nepriklausomybės periodu (1987–1997 m.). *Viešoji politika ir administravimas*. 2019, T. 18, Nr. 3/2019, Vol. 18, Nr. 3. P. 20-34

176. Inga Mikutavičienė. Socialinio būsto gyventojų portretas: jaunų asmenų požiūriai ir patirtys. *Kultūra ir visuomenė. Socialinių tyrimų žurnalas*. 2018, 9 (2). C. 149-167. DOI: <https://doi.org/10.7220/2335-8777.9.2.7>

177. Laima Skridailaitė, Edita Mockienė, Loreta Kelpšienė. Daugiabučio namo energinio efektyvumo pokyčio po modernizacijos analizė. *Analysis of the Change in Energy Efficiency of an Apartment Building after Renovation*. 2021, Vol. 51 (2). P. 72–82. DOI: <https://doi.org/10.15388/JMD.2021.17>

178. Loreta Kelpšienė. Statybos modeliavimas ekonominio nuosmukio aplinkoje. Vilnius: Vilniaus gedimino technikos universitetas, 2011. 134 p.

179. Rimantė Laurinavičiūtė, Laura Tupėnaitė. Naujos statybos daugiabučių namų projektų vilniaus mieste daugiakriteris vertinimas prieinamumo gyventojams aspektu. *Mokslas – Lietuvos ateitis / Science – future of Lithuania*. 2018. Volume 10, Article ID: mla.2018.2203. P. 1–9. DOI: <https://doi.org/10.3846/mla.2018.2203>

180. Rūta Brazienė, Inga Mikutavičienė. Būsto politikos vertinimas Lietuvoje: jaunimo grupės požiūris. *Viešoji politika ir administravimas public policy and administration*. 2018, T. 17, Nr. 3/ 2018, Vol. 17, No 3. P. 470-483.

181. Chávez Jorge Luis Paricanaza. La auditoria forense: fraudes y delitos económicos. *Revista Postgrado. Scientiarvm*. Julio 2017. Volumen 3 - Número 2. P. 17-20. DOI: 10.26696/sci.epg.0053

182. Krystek-Kucewicz Bogumiła, Kaszuba Krzysztof. Polityka mieszkaniowa jako narzędzie ograniczania depopulacji: wybrane instrumenty stosowane w polskich miastach. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*. 2017. 2(30). DOI: <http://dx.doi.org/10.18778/2543-9421.02.05>

183. Foryś Iwona. Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce po transformacji gospodarczej. *Studia i Prace WNEiZ US*. 2017. Nr. 50/1. S. 31-41. DOI: 10.18276/sip.2017.50/1-03

184. Mieszkalnictwo w Polsce: analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej / pod redakcją Małgorzaty Salamon, Aliny Muzioł-Węclawowicz. Warszawa, 2015. 273 s.

185. Budownictwo mieszkaniowe. I-IV kwartał 2016 r.: główny urząd statystyczny. Marzec, 2017. 19 s.

186. Lis Piotr. Polityka mieszkaniowa dla Polski dlaczego potrzeba więcej mieszkań na wynajem i czy powinno je budować państwo? *Fundacja im. Stefana Batorego*. 17 s.

187. Hegedus Jozsef, Somogyi Eszter, Teller Nora. Lakáspiac és lakásindikátorok. O. 309-327

188. Bigorgne Marie, Le Corre Thibault. Dossier : Les villes à l'ère de la financiarisation. *Metropolitiques*. P. 1-8

189. Caesar Carl, Kalbro Thomas, Lind Hans. Bäste herren på täppan? En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar: rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi / Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi. 2013:1. 133 s.

190. Bjorklund Leo. Kommunernas prissättning av kommunal mark vid markanvisningar för bostäder. En granskning av Gävle kommun och Stockholm kommun. *Akademien för teknik och Miljö*. 2017. 35 s.

191. Didi Sukaina, Hager Maria, Khalayli Tarek, Pehrson Rebecca, Sokhi Ida, Wallin Jonathan. Oegentligheters påverkan i samhällsbyggnadsbranschen: en rapport som sammanställer affärsetikens, korruptionens och mutors roll i branschen / Chalmers university of technology. Gothenburg, 2020. 69 s.

192. Стулина А. Форензик – как юридический и финансовый аудит. *Юридическая практика*. № 41. URL: [https://pravo.ua/articles/prikladnoe-iskusstvo/#:~:text=%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%B3%20%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BB%20%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B8%D0%BA%20\(%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%BB,%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D1%83%D0%B1%D1%8B%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%D0%BB%D0%B8%20%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC](https://pravo.ua/articles/prikladnoe-iskusstvo/#:~:text=%D0%9E%D0%BB%D0%B5%D0%B3%20%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BB%20%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B8%D0%BA%20(%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%BB,%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D1%83%D0%B1%D1%8B%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%D0%BB%D0%B8%20%D0%B0%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC) (дата звернення: 24.06.2024).

193. Сірець О. О. Потреба реалізації досвіду Туреччини щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва в Україні. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності в період воєнного стану*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 29 листопада 2024 року). Одеса, 2024. С. 193-196. URL: https://oduvs.edu.ua/news/v_oduvs_obgovorili_kriminal_no_pravovi_kriminologichni_ta_kriminal_no_vikonavci_zahodi_poperedzenna_zlocinnosti_v_period_voennogo_stanu (дата звернення: 30.11.2024).

194. Сірець О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки* (21-22 листопада 2024 року). URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/> (дата звернення: 22.11.2024).

195. Сірець О. О. Аналіз зарубіжного досвіду запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2024. № 10. С. 400-403. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-10/92>. URL: http://www.lsej.org.ua/10_2024/10_2024.pdf (дата звернення: 26.10.2024).

196. Сірець О. О. Класифікація сучасних заходів запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. № 6. С. 780-784. URL: https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2024/11/APP_6_2024.pdf (дата звернення: 23.11.2024).

197. Фукуяма Френсіс. Політичний порядок і політичний занепад. Від промислової революції до глобалізації демократії / пер. з англ. Тарас Цимбал і Роман Корнута. 2-ге вид. Київ: Наш Формат, 2022. 608 с.

198. Корупція та відповідальність за корупційні дії: навчально-методичний посібник / за заг. ред. проф. К. М. Левківського. Львів: Астролябія, 2009. 160 с.

199. Гантінгтон Семюел. Політичний порядок у мінливих суспільствах / пер. з англ. Тарас Цимбад. Київ: Наш формат, 2020. 448 с.

200. Попова В. Національна макросистема як природна одиниця розміру при розробленні концептуальних засад економічного націоналізму. *Економічний націоналізм та соціальна справедливість: збірник матеріалів Шостих Бандерівських читань*. Київ, 1 лютого 2019 р. / Упор. Т. Бойко, Ю. Сиротюк, Б. Галайко, К. Денисом. Київ: НАЦ «УССД», «Видавець Олег Філюк», 2019. С. 37-59

201. Гордієнко М. Колізії української економіки в умовах недосконалої конкуренції. *Економічний націоналізм та соціальна справедливість: збірник матеріалів Шостих Бандерівських читань*. Київ, 1 лютого 2019 р. / Упор. Т. Бойко, Ю. Сиротюк, Б. Галайко, К. Денисом. Київ: НАЦ «УССД», «Видавець Олег Філюк», 2019. С. 194-205

202. Екологічне право: підручник / А. П. Гетьман, Г. В. Анісімова, А. К. Соколова та ін.; за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків : Право, 2019. 552 с.

203. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні: Проект Закону України / Верховна Рада України. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63627 (дата звернення: 16.03.2024).

204. Децентралізація влади в Україні та розвиток екологічних і природоресурсних правовідносин: монографія / Н. Р. Малишева, П. Ф. Кулинич, В. І. Олещенко та ін.; відп. ред. Н. Р. Малишева. Харків: Право, 2019. 304 с.

205. Колодяжний М. Г., Яковлев А. С. Злочинність у сфері земельних відносин: феномен і стратегія запобігання: монографія. Харків : Право, 2024. 256 с.

206. Фесенко Т. Г., Мінаєв Д. М. Клієнтоцентризм в управлінні комунікаціями проектів (на прикладі житлового будівництва). *Восточно-европейский журнал передовых технологий*. 2014. 5/3 (71). С. 4-10

207. Сич О. С. Проблеми та перспективи розвитку ринку житлового будівництва в Україні. *Вісник НТУ «ХП»*. 2015. № 54 (1163). С. 59-62

208. Шевчук Т. В. Обґрунтування вибору надійних механізмів фінансування житлового будівництва та ефективності їхньої діяльності. *Вісник Університету банківської справи Національного банку України*. 2013. № 3 (18). С. 113-117

209. Сальникова Т. В. Удосконалення механізму фінансового забезпечення житлового будівництва в Україні. *Вісник Донбаської державної машинобудівної академії*. 2016. № 3 (39). С. 159-164

210. Горин В. П. Проблеми ефективності бюджетного стимулювання житлового будівництва в Україні. *Сталий розвиток економіки. Міжнародний науково-виробничий журнал*. 2015. № 2(27). С. 26-34

211. Нетеса Н. В. Щодо кримінальної відповідальності за зловживання владою або службовим становищем службової особи – керівника колегіального органу. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2017. № 2(9). С. 145-156

212. Нетеса Н. В. Щодо деяких питань кримінальної відповідальності керівника за діяння, вчинені у складі колегіального органу. *Кримінально-правове забезпечення сталого розвитку України в умовах глобалізації: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 12-13 жовтня 2017 року)*. Харків, 2017. С. 250-253. URL: https://ivpz.kh.ua/wp-content/uploads/2019/02/zbirnik_konf_2017.pdf (дата звернення: 14.05.2024).

213. Баланська О. І., Ємельянов О. Ю., Мельник В. М. Визначення критерію вибору інвестором найкращого забудовника житла з урахуванням чинника ризику.

Ricerche scientifiche e metodi della loro realizzazione: esperienza mondiale e realta domestiche. 2021. Tomo 1. С. 13-15. DOI: 10.36074/logos-14.05.2021.v1.02

214. Баланська О. І., Ємельянов О. Ю., Мельник В. М. Система показників ретроспективного оцінювання ризикованості інвестування у житлове будівництво. *Scientific practice: modern and classical research methods*. 2021. Vol. 1. С. 24-27. DOI: 10.36074/logos-26.02.2021.v1.06

215. Баланська О. І., Ємельянов О. Ю., Мельник В. М. Послідовність планування ризиків інвестування у житлове будівництво. *Education and science of today: intersectoral issues and development of sciences*. 2021. Vol. 1. С. 11-14. DOI: 10.36074/logos-19.03.2021.v1.02

216. Вербицька Г. Л., Пшик-Ковальська О. О. Удосконалення методу оцінювання ризиків житлового будівництва в умовах міжнародних економічних відносин. *Інституційний репозитарій Національного університету «Львівська Політехніка»*. URL: <http://ena.lp.edu.ua>. С. 25-33

217. Фіглузі Френк. Система ФБР. Кодекс досконалості наймогутнішого відомства США / пер. з англ. Олег Качала. Київ: Наш Формат, 2023. 200 с.

218. Титок В. В. Комплексний попередній аналіз інноваційно-інвестиційного проекту в житловому будівництві. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2015. Вип. 33. С. 137-148

219. Титок В. В. Вплив інституційного забезпечення на доступність житлового будівництва. *Будівельне виробництво*. 2019. № 68. С. 68-77

220. Щербініна С. А., Криворученко А. В., Кісельов І. Р. Конкурентоспроможність будівельних підприємств як напрям підвищення економічної ефективності житлового будівництва. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Серія «Економіка»*. 2014. Випуск 1(65). С. 419-425

221. Калініна А. В. Реалізація принципу особистої кримінальної відповідальності та покарання особи у практичному вимірі запобігання злочинності в Україні. *Засади функціонування кримінальної юстиції: збірник тез Всеукраїнської заочної науково-практичної конференції (м. Хмельницький, 24*

травня 2019 року). Хмельницький, 2019. С. 83-85. URL: https://old.univer.km.ua/doc/zbirniki/zbirka_20190524.pdf#page=83 (дата звернення: 27.06.2024).

222. Нетеса Н. В. Суспільні та приватні інтереси в кримінальному праві: до питання пошуку балансу. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2017. Випуск 33. С. 123-137

223. Батиргарєєва В. С. Рецидивна злочинність в Україні: соціально-правові та кримінологічні проблеми: монографія. Харків: Право, 2009. 576 с.

224. Батиргарєєва В. С. Кримінологічні засади запобігання рецидивній злочинності в Україні. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2010. № 19. С. 116-122

225. Семенишина-Фіголь Б. М. Кримінологічна характеристика та запобігання кримінальним правопорушенням у сфері земельних відносин в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Маріуполь, 2021. 266 с.

226. Колодяжний М. Г. Стратегія зменшення можливостей учинення злочинів: зарубіжні реалії, перспективи запровадження в Україні: монографія. Харків: Право, 2018. 228 с.

227. Новіков О. В. Проблеми участі громадськості у запобіганні корупції в Україні. *Питання боротьби зі злочинністю*. 2019. № 37. С. 58-72

228. Кулик О.Г. Громадська безпека як соціально-правове явище. *Наука і правоохорона*. 2023. № 1. С. 154-162. DOI: [https://doi.org/10.36486/np.2023.1\(59\)](https://doi.org/10.36486/np.2023.1(59)). URL : https://naukaipravoochorona.com/journal/ukr/2023_1/19.pdf

229. Голіна В. В, Лукашевич С. Ю., Колодяжний М. Г. Державне програмування і регіональне планування заходів запобігання злочинності в Україні / за заг. ред. В. В. Голіни. Харків: Право, 2012. 304 с.

230. Закалюк А. П. Курс сучасної української кримінології: теорія і практика: У 3 кн. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. ISBN 978-966-313-339-3. Кн. 3: Практична кримінологія. 320 с.

231. Шило С. Кримінологічні напрями запобігання корупції в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 9. С. 237-242

232. Дунас М. О. Кримінологічні заходи запобігання злочинам у сфері господарської діяльності, які вчиняються службовими особами: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Львів, 2019. 220 с.

233. Блага А., Мартиненко О. Концепція перехідного правосуддя в Україні: введення у площу юридичної науки. *Юридичний вісник*. 2019. № 4. С. 30-35

234. Батиргарєєва В. С. Вплив глобалізаційних процесів на розвиток української кримінології. *Вісник Асоціації кримінального права України*. 2014. № 1. С. 208-226

235. Борисов В. І. Наукове забезпечення протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом. Вибрані твори / В. І. Борисов ; уклад.: В. В. Базелюк, С. В. Гізімчук, Л. М. Демидова та ін. ; відп. за вип. М. В. Шепітько. Харків : Право, 2018. С. 433-441

236. Житний О. О. Міжнародне «антикримінальне» співробітництво України та протидія злочинності. *Вісник Кримінологічної асоціації України*. 2014. № 8. С. 13-23. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/187224337.pdf> (дата звернення: 29.07.2024).

237. Житний О. О. Глобалізація та функції кримінального права України (окремі питання). *Вісник Кримінологічної асоціації України*. 2014. № 6. С. 45-53. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/187221811.pdf> (дата звернення: 29.07.2024).

238. Гальцова В. В., Харитонов С. О., Храмцов О. М., Житний О. О., Васильєв А. А. Кримінальний закон як засіб охорони прав і свобод людини в сучасному світі. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2021. Том 28, № 3. С. 248-256. URL: [https://visnyk.kh.ua/web/uploads/journals_pdf/%D0%92%D1%96%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%9D%D0%90%D0%9F%D1%80%D0%9D%D0%A3_2021_28\(3\).pdf#page=248](https://visnyk.kh.ua/web/uploads/journals_pdf/%D0%92%D1%96%D1%81%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%9D%D0%90%D0%9F%D1%80%D0%9D%D0%A3_2021_28(3).pdf#page=248) (дата звернення: 29.07.2024).

239. Кримінальний кодекс України: контрольний текст проєкту (станом на 01.08.2024 року). URL: <https://newcriminalcode.org.ua/upload/media/2024/08/02/kontrolnyj-tekst-proyektu-kk-standom-na-01-08-2024.pdf> (дата звернення: 14.09.2024) (дата звернення: 02.08.2024).

240. Пащенко О. О. Соціальна обумовленість закону про кримінальну відповідальність: монографія. Харків: Юрайт, 2018. 446 с.

241. Актуальні проблеми формування сучасної доктрини кримінального права України: монографія / В. Я. Тацій, Л. М. Демидова, В. І. Борисов та ін.; за заг. ред. В. Я. Тація, Л. М. Демидової, В. І. Борисова. Харків: Право, 2021. 632 с.

242. Кулик О.Г. Зміни у кримінальному законодавстві як фактор впливу на кримінальну ситуацію в країні. *Наука і правоохорона*. 2024. № 2. С. 131-144. DOI (Issue): [https://doi.org/10.36486/np.2024.2\(64\)](https://doi.org/10.36486/np.2024.2(64)). URL : https://naukaipravoohorona.com/journal/ukr/2024_2.pdf

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Сірець О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 6. С. 361-365. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf

2. Сірець О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2022. № 12. С. 383-386. URL: http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf

3. Сірець О. О. Класифікація сучасних заходів запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2024. № 6. С. 780-784. URL: https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2024/11/APP_6_2024.pdf

4. Сірець О. О. Аналіз зарубіжного досвіду запобігання злочинності у сфері житлового будівництва. *Електронне наукове фахове видання "Юридичний науковий електронний журнал"*. 2024. № 10. С. 400-403. URL: http://www.lsej.org.ua/10_2024/10_2024.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Сірець О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції "Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства"*, присвяченої 200-річчю з дня народження Френсіса Гальтона. К.: ДУІТ, 2022. 239 с.

6. Сірець О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *International scientific conference "Topical issues of modern jurisprudence"*: conference proceedings (April 5-6, 2023. Częstochowa, the Republic of Poland). Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2023. 232 pages.

7. Сірець О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки* (21-22 листопада 2024 року). URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/>

8. Сірець О. О. Потреба реалізації досвіду Туреччини щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва в Україні. *Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності в період воєнного стану: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції* (29 листопада 2024 року). Одеса: ОДУВС, 2024. С. 193-196

Додаток Б

ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Всеукраїнська науково-практична конференція «Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства», присвяченої 200-річниці з дня народження Френсіса Гальтона (м. Київ, 20 травня 2022 р.). Форма участі – заочна.

2. International scientific conference «Topical issues of modern jurisprudence» (м. Ченстохова, 5-6 квітня 2023 р.). Форма участі – заочна.

3. Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки (онлайн-конференція, 21-22 листопада 2024 р.). Форма участі – заочна.

4. Всеукраїнська науково-практична конференція «Кримінально-правові, кримінологічні та кримінально-виконавчі заходи попередження злочинності в період воєнного стану» (м. Одеса, 29 листопада 2024 р.). Форма участі – заочна.

Додаток В

АНКЕТА

соціологічного опитування працівників Національної поліції України з проблем запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва
(*результати анкетування вказані в дужках напроти кожного з варіантів відповідей)

Шановний респонденте! У Науково-дослідному інституті вивчення проблем злочинності імені академіка В. В. Сташиса НАПрН України проводиться наукове дослідження за темою "Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва". У межах цього дослідження передбачено опитування. Його метою є вивчення фахової позиції практичних працівників правоохоронних органів щодо ключових питань детермінації злочинності на ринку житлового будівництва, а також щодо пропонованих у дослідженні заходів із запобігання такій злочинності.

Опитування цілком анонімне, може містити суб'єктивну позицію респондента. Ми вдячні за відповіді та висловлені міркування. Результати опитування не передбачають оцінювання, та можуть бути використані виключно в науковій роботі.

***Увага!** Сума відсотків може перевищувати 100 % в тих випадках, коли респонденти мали можливість обрати кілька варіантів відповідей.*

1. Вкажіть Ваш вік:

- А. 21-25 років (**27 %**)
- Б. 26-30 років (**17 %**)
- В. 31-35 років (**18 %**)
- Г. 36-45 років (**32 %**)
- Г. Старше 45 років (**7 %**)

2. Вкажіть Ваш стаж роботи у правоохоронній сфері:

- А. До 3 років (**19 %**)
- Б. 3-5 років (**15 %**)
- В. 6-10 років (**13 %**)
- Г. Понад 10 років (**53 %**)

3. Представником якого підрозділу Ви є?

Ваша відповідь: _____

4. Представником якої області Ви є?

- А. Дніпропетровська область (22 %)
- Б. Київська область (21 %)
- В. Львівська область (21 %)
- Г. Одеська область (17 %)
- Д. м. Київ (19 %)

5. Чи доводилось Вам на практиці розслідувати кримінальні правопорушення, вчинювані у сфері житлового будівництва?

- А. Так (20 %)
- Б. Ні (80 %)

6. Із якими складами кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва, Вам найчастіше доводилось зіштовхуватись (можна обрати кілька варіантів)?

- А. Шахрайство (ст. 190 КК України) (48 %)
- Б. Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем (ст. 191 КК України) (18 %)
- В. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво (ст. 197-1 КК України) (20 %)
- Г. Легалізація (відмивання) майна, одержаного злочинним шляхом (ст. 209 КК України) (3 %)
- Д. Ухилення від сплати податків, зборів (обов'язкових платежів) (ст. 212 КК України) (2 %)
- Е. Шахрайство з фінансовими ресурсами (ст. 222 КК України) (2 %)
- Є. Зловживання владою або службовим становищем (ст. 364 КК України) (8 %)
- Ж. Зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права незалежно від організаційно-правової форми (ст. 364-1 КК України) (3 %)
- З. Ваш варіант: (0 %)

7. Які кримінальні правопорушення можуть бути у супутній кваліфікації у справах у сфері житлового будівництва (можна обрати кілька варіантів)?

- А. Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою (ст. 192 КК України) (36 %)
- Б. Викрадення, привласнення, вимагання документів, штампів, печаток, заволодіння ними шляхом шахрайства чи зловживання службовим становищем або їх пошкодження (ст. 357 КК України) (25 %)

В. Підrobлення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів (ст. 358 КК України) **(39 %)**

Г. Перевищення влади або службових повноважень працівником правоохоронного органу (ст. 365 КК України) **(15 %)**

Д. Службове підроблення (ст. 366 КК України) **(23 %)**

Е. Службова недбалість (ст. 367 КК України) **(11 %)**

Є. Прийняття пропозиції, обіцянки або одержання неправомірної вигоди службовою особою (ст. 368 КК України) **(15 %)**

Ж. Пропозиція, обіцянка або надання неправомірної вигоди службовій особі (ст. 369 КК України) **(13 %)**

3. Ваш варіант: **(0 %)**

8. До якої форми власності найчастіше належать земельні ділянки, на яких трапляється незаконне будівництво житлових об'єктів?

А. Державна власність **(41 %)**

Б. Комунальна власність **(30 %)**

В. Приватна власність **(29 %)**

9. На Вашу думку, скільки у середньому на одне обліковане кримінальне правопорушення у сфері житлового будівництва припадає невиявлених (необлікованих) з різних причин правопорушень (1, 2, 3, 4, 5 ... 10 ... 20 ... 50 ... 100 ... понад 100)?

Ваша відповідь: _____

10. На Вашу думку, чому такі кримінальні правопорушення не обліковуються / слабо обліковуються правоохоронними органами (можна обрати кілька варіантів відповідей)?

А. Пасивність потерпілих громадян-інвесторів житлового будівництва у питаннях захисту своїх законних прав **(37 %)**

Б. Потурання забудовникам-зловмисникам із боку державних органів (у тому числі з корупційних мотивів) **(20 %)**

В. Складність відмежування кримінальних правопорушень від порушень цивільно-правового характеру у сфері житлового будівництва **(35 %)**

Г. Низька ефективність контролюючих й правоохоронних органів щодо виявлення та розслідування кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва **(21 %)**

Д. Ваш варіант: **(0 %)**

11. Що було ключовими факторами розвитку злочинності у сфері житлового будівництва до початку повномасштабного вторгнення рф в Україну (до 24 лютого 2022 року) (можна обрати кілька варіантів)?

- А. Бажання забудовників-зловмисників отримати якнайбільший прибуток (52 %)
- Б. Неефективність контролюючих та правоохоронних органів щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва (16 %)
- В. Корупція у державних структурах (30 %)
- Г. Недостатнє грошове, соціальне й ресурсне забезпечення правоохоронних та контролюючих органів (12 %)
- Д. Недосконалість законодавства у сфері житлового будівництва (наприклад, відсутність Будівельного кодексу України чи іншого акту) (17 %)
- Е. Відсутність дієвої криміналістичної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва (10 %)
- Є. Недостатня взаємодія оперативних працівників і слідчих при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва (4 %)
- Ж. Незадовільна комунікація між контролюючими та правоохоронними органами (7 %)
- З. Погана обізнаність громадян в питаннях захисту своїх законних прав у сфері житлового будівництва (18 %)
- И. Інше: (0 %)

12. Що стало ключовими факторами розвитку злочинності у сфері житлового будівництва після початку повномасштабного вторгнення рф в Україну (після 24 лютого 2022 року) (можна обрати кілька варіантів)?

- А. Бажання забудовників-зловмисників отримати якнайбільший прибуток (52 %)
- Б. Неефективність контролюючих та правоохоронних органів щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва (15 %)
- В. Корупція у державних структурах (25 %)
- Г. Недостатнє грошове, соціальне й ресурсне забезпечення правоохоронних та контролюючих органів (12 %)
- Д. Недосконалість законодавства у сфері житлового будівництва (наприклад, відсутність Будівельного кодексу України чи іншого акту) (16 %)
- Е. Відсутність дієвої криміналістичної методики розслідування кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва (8 %)
- Є. Недостатня взаємодія оперативних працівників і слідчих при розслідуванні кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва (4 %)
- Ж. Незадовільна комунікація між контролюючими та правоохоронними органами (6 %)
- З. Погана обізнаність громадян в питаннях захисту своїх законних прав у сфері житлового будівництва (14 %)

И. Термінова потреба переселенців у придбанні нового житла, готовність придбати житло без роздумів, перевірок та вагань (12 %)

І. Інше: (0 %)

13. Якими рисами Ви охарактеризуєте типову жертву кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва – до початку повномасштабного вторгнення рф в Україну (до 24 лютого 2022 року) (можна обрати кілька варіантів)?

А. Впевнена в собі, оптимістична, публічна, достатньо успішна особа, із високим рівнем доходів (25 %)

Б. Така особа має родину (11 %)

В. Така особа вже має власне житло (8 %)

Г. Така особа не має власного житла (18 %)

Д. Ризикована особа, але впевнена в собі при прийнятті стратегічних рішень (12 %)

Е. Надміру самовпевнена, навіть легковажна особа (15 %)

Є. Особа з кримінальними схильностями, яка не поважає правила суспільного співжиття (7 %)

Ж. Особа з низьким рівнем правових знань та необізнаністю про специфіку земельного й житлового законодавства України (27 %)

З. Особа з недостатнім загальним рівнем освіти (9 %)

И. Особа інтелектуально розвинена, з високим рівнем освіти (4 %)

І. Інше: (0 %)

14. Чи змінились риси типової жертви кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва після початку повномасштабного вторгнення рф в Україну (до 24 лютого 2022 року)? Якщо так, то яким чином?

А. Ні, не змінились (81 %)

Б. Ваша відповідь: _____

15. Якими нормативно-правовими актами Ви передусім керуєтесь при виявленні кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва та протидії їм (можна обрати кілька варіантів)?

А. Кримінальний кодекс України (74 %)

Б. Кримінальний процесуальний кодекс України (41 %)

В. Земельний кодекс України (41 %)

Г. Господарський кодекс України (23 %)

Д. Цивільний кодекс України (21 %)

Е. Рішення Європейського суду з прав людини (9 %)

Є. Державні будівельні норми та правила України (23 %)

Ж. Інший варіант: (0 %)

16. Які заходи вважаєте найефективнішими для запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва (можна обрати кілька варіантів)?

- А. Дерегуляція сфери житлового будівництва (18 %)
- Б. Посилення регулювання сфери житлового будівництва (32 %)
- В. Жорстка фінансова відповідальність за невиконання зобов'язань із зведення соціальної інфраструктури (в «пакеті» з житловим будівництвом) (33 %)
- Г. Удосконалення регулювання електронних земельних торгів у сфері житлового будівництва (15 %)
- Д. Підвищення до конкурентного рівня заробітної платні в контролюючих, правоохоронних органах, місцевому самоврядуванні (13 %)
- Е. Виключно «безконтактне» надання адміністративних послуг (без особистого спілкування, тільки он-лайн) (8 %)
- Є. Посилення прозорості системи земельних торгів, публічна поінформованість про торги та їх результати, суму угоди (23 %)
- Ж. Створення відкритого реєстру заяв на отримання земельних ділянок у власність та користування (18 %)
- З. Відкриття повного доступу до ідентифікуючих даних заявників, які бажають отримати земельну ділянку у власність або користування (11 %)
- И. Створення відкритого реєстру забудовників, який буде містити інформацію про збудовані об'єкти та об'єкти, що будуються (зокрема, ведення у реєстрі списку високоризикових, «чорних» будівельних компаній) (22 %)
- І. Ваш варіант: (0 %)

17. Чи здатне допомогти у запобіганні злочинності у сфері житлового будівництва залучення громадськості?

- А. Так (29 %)
- Б. Скоріше так, ніж ні (22 %)
- В. Скоріше ні, ніж так (16 %)
- Г. Ні (9 %)
- Д. Складно відповісти (16 %)
- Е. Ваш варіант: (0 %)

18. Уточніть конкретні форми участі громадськості у недопущенні вчинення кримінальних правопорушень у сфері житлового будівництва в Україні (можна обрати кілька варіантів):

- А. Створення профільних громадських об'єднань із залученням потерпілих від зловживань на ринку житлового будівництва (40 %)
- Б. Участь у засіданнях органів місцевого самоврядування при вирішенні питань виділення земель комунальної власності під забудову житлових об'єктів (32 %)

В. Надання правоохоронним органам на платній та безоплатній основі інформації щодо наявності у діях фізичних та юридичних осіб ознак кримінального правопорушення у сфері житлового будівництва (**28 %**)

Г. Створення самоврядної Всеукраїнської асоціації забудовників (по аналогії з Радою адвокатів України тощо), що буде контролювати здійснення діяльності із житлового будівництва в Україні (**16 %**)

Д. Ваш варіант: (**0 %**)

19. Чи допомагає участь антикорупційних організацій у запобіганні та протидії злочинності у сфері житлового будівництва?

А. Так (**26 %**)

Б. Скоріше так, ніж ні (**21 %**)

В. Скоріше ні, ніж так (**15 %**)

Г. Ні (**13 %**)

Д. Складно відповісти (**16 %**)

Е. Ваш варіант: (**0 %**)

20. Чи можна запобігати злочинності у сфері житлового будівництва виключно за допомогою Кримінального кодексу?

А. Так (**24 %**)

Б. Скоріше так, ніж ні (**19 %**)

В. Скоріше ні, ніж так (**17 %**)

Г. Ні (**16 %**)

Д. Складно відповісти (**16 %**)

Е. Ваш варіант: (**0 %**)

ДЯКУЮ ЗА УЧАСТЬ У ОПИТУВАННІ!

Додаток Г

АНКЕТА

соціологічного опитування практичних працівників компаній-забудовників та спеціалізованих ріелторських агентств з проблем запобігання зловживанням у сфері житлового будівництва

(*результати анкетування вказані в дужках напроти кожного з варіантів
відповідей)

Шановний респонденте! У Науково-дослідному інституті вивчення проблем злочинності імені академіка В. В. Сташиса НАПрН України проводиться наукове дослідження за темою "Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва". У межах цього дослідження передбачено опитування. Його метою є вивчення фахової позиції представників компаній-забудовників щодо ключових питань детермінації зловживань компаній-забудовників на ринку житлового будівництва, а також щодо можливих заходів запобігання їм.

Опитування цілком анонімне, може містити суб'єктивну позицію респондента. Ми вдячні за відповіді та висловлені міркування. Результати опитування не передбачають оцінювання, та можуть бути використані виключно в науковій роботі.

***Увага!** Сума відсотків може перевищувати 100 % в тих випадках, коли респонденти мали можливість обрати кілька варіантів відповідей.*

1. Наскільки частими є зловживання забудовників при зведенні ними багатоквартирних житлових будинків?

- А. Дуже поширені (**33 %**)
- Б. Подекуди трапляються (**42 %**)
- В. Це рідкісні випадки (**25 %**)
- Г. Такі випадки не зустрічаються (**0 %**)

2. Вкажіть найбільш поширені зловживання забудовників при зведенні ними багатоквартирних житлових будинків (можна обрати кілька варіантів):

А. Навмисна відмова від встановлення в багатоквартирному житловому будинку ліфта у випадках, коли забудовник був зобов'язаний його встановити (**17 %**)

Б. Попереднє оформлення при отриманні дозволу на будівництво проекту як приватного будинку з подальшим переоформленням на проект багатоквартирного житлового будинку (**50 %**)

В. Будівництво багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці не за її цільовим призначенням (наприклад, паркові зони), із подальшою легалізацією такого об'єкту будівництва (**50 %**)

Г. Залучення коштів приватних інвесторів на будівництво багатоквартирного житлового будинку із подальшим умисним не завершенням даного об'єкту (**33 %**)

Д. Не підведення до завершеного багатоквартирного житлового будинку всіх належних для життя комунікацій, внаслідок чого поставлення в скрутне побутове становище мешканців таких будинків (**50 %**)

Е. Навмисна відмова від обладнання прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку відповідно до попереднього проекту даного об'єкту без погодження цього із наявними та потенційними приватними інвесторами (**33 %**)

Є. Порушення технології будівництва при зведення багатоквартирних житлових будинків (**42 %**)

Ж. Отримання сертифікату про введення в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків за умови неналежної якості будівництва (**25 %**)

З. Порушення вимог пайової участі забудовників у розвитку муніципальної соціальної, інженерної, транспортної інфраструктури (**25 %**)

И. Ваш варіант: _____

3. Чи вважаєте Ви наявний рівень зловживань забудовників у будівництві багатоквартирних житлових будинків – критичним для ринку житлового будівництва?

А. Так (**50 %**)

Б. Ні (**50 %**)

4. Чи вважаєте Ви обґрунтованим посилення державного регулювання на ринку житлового будівництва?

А. Так (**33 %**)

Б. Ні (**9 %**)

В. Важко відповісти (**58 %**)

5. Вважаю, що посилення державного регулювання на ринку житлового будівництва призведе до (можна обрати кілька варіантів):

А. Зростання рівня корупції на ринку житлового будівництва (**58 %**)

Б. Ускладнення процедур отримання дозволів на будівництво, введення в експлуатацію багатоквартирних житлових будинків (**58 %**)

В. Падіння обсягів будівництва нових об'єктів багатоквартирного житла (**27 %**)

Г. Зменшення купівельної спроможності населення на придбання житла (**33 %**)

- Д. Порядку та дисципліни на ринку житлового будівництва (25 %)
- Е. Зменшення числа зловживань з боку забудовників, зокрема зменшення числа довгобудів та недобудов у майбутньому (58 %)
- Є. Збільшення і так великого державного апарату (33 %)
- Ж. Посилення податкового тиску на населення (25 %)
- З. Ваш варіант: _____

6. Як стимулювати забудовників утримуватись від зловживань при будівництві багатоквартирних житлових будинків (можна обрати кілька варіантів)?

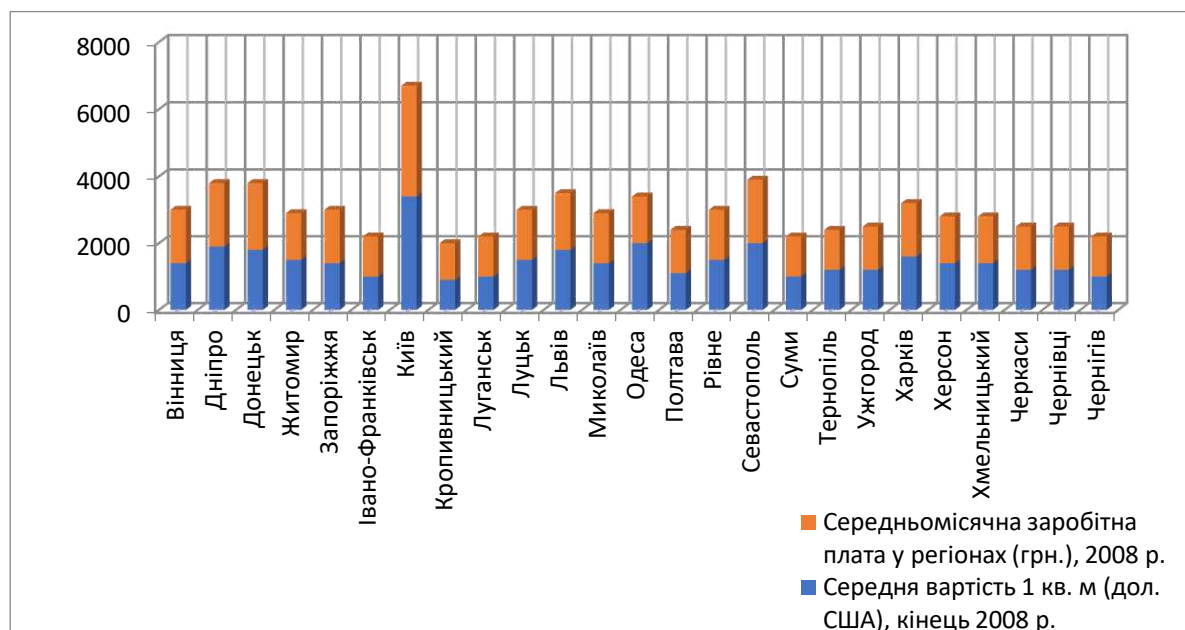
- А. Посилити кримінальну відповідальність для забудовників, забезпечити невідворотність покарання (75 %)
- Б. Створити відкритий реєстр забудовників, який буде містити інформацію про збудовані об'єкти та об'єкти, що будуються (зокрема, ведення у реєстрі списку високоризикових, «чорних» будівельних компаній) (92 %)
- В. Спростити процедури отримання дозволів для будівництва, введення об'єктів у експлуатацію (30 %)
- Г. Створити самоврядну Всеукраїнську асоціацію забудовників (по аналогії з Радою адвокатів України тощо), яка буде контролювати здійснення діяльності із житлового будівництва в Україні (41 %)
- Д. Позбавити компанії-збудовників можливості мати власні відділи продажів та перекласти дану функцію на незалежні ріелторські компанії (41 %)
- Е. Посилити державне регулювання та контроль над ринком житлового будівництва, зокрема і над діяльністю компанії-збудовника (41 %)

7. Серед обраних Вами відповідей у питанні № 6 визначте найефективніший, на Вашу думку, спосіб стимулювати забудовників до утримання від зловживань при будівництві багатоквартирних житлових будинків?

- А. Варіант А з питання № 6 (39 %)
- Б. Варіант Б з питання № 6 (43 %)
- В. Варіант В з питання № 6 (0 %)
- Г. Варіант Г з питання № 6 (13 %)
- Д. Варіант Д з питання № 6 (0 %)
- Е. Варіант Е з питання № 6 (5 %)

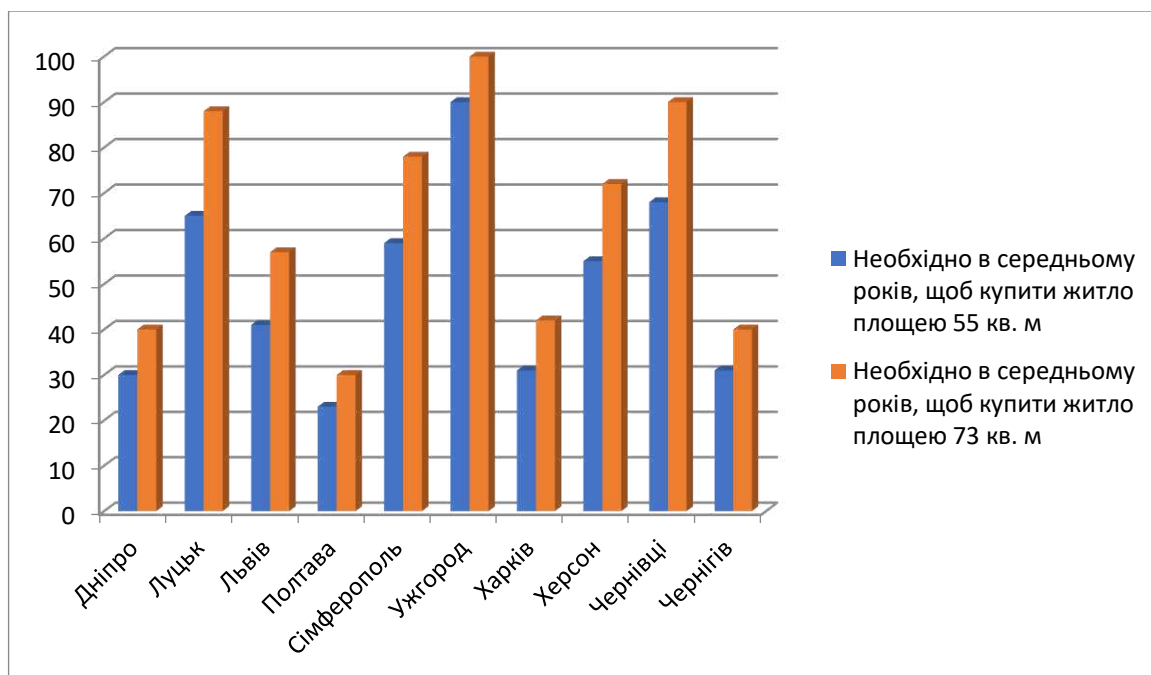
Дякуємо за витрачений час! Цінуємо Вашу допомогу!

Додаток Д



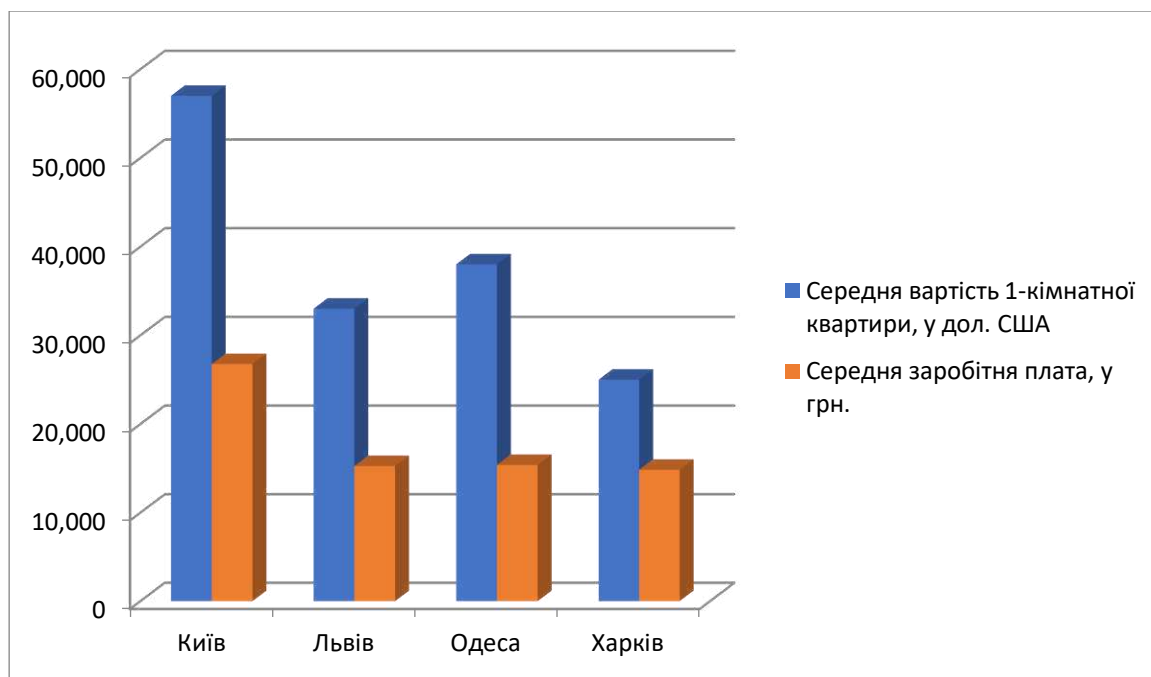
Графік 1. Рівень заробітної плати та вартості 1 кв. м житла в областях України станом на 1 січня 2009 р.

Додаток Е



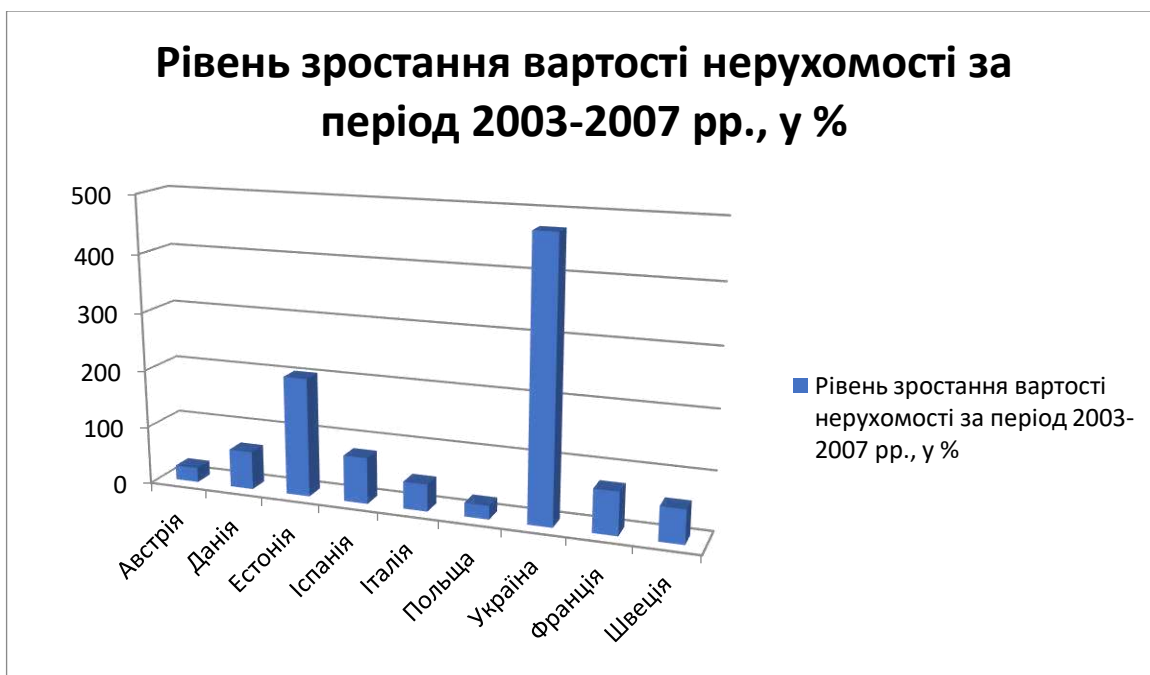
Графік 2. Коефіцієнт доступності житла у деяких містах, за 2007 р.

Додаток Ж



Графік 3. Середня вартість 1-кімнатної квартири у кількох містах, за 2022 р.

Додаток И



Графік 4. Рівень зростання вартості нерухомості за період 2003-2007 рр.

Додаток К



НАРОДНИЙ ДЕПУТАТ УКРАЇНИ

вул. М. Грушевського, 5, м. Київ, 01008, www.rada.gov.ua

№ 181/24-12/1

«02» грудня 2024 року

АКТ

**впровадження наукових результатів дисертаційного дослідження
«Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового
будівництва», підготованого здобувачем відділу кримінологічних
досліджень Науково-дослідного інституту вивчення проблем злочинності
імені академіка В.В. Сташиса Національної академії правових наук
України**

Цим актом засвідчуємо, що результати наукового дослідження «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва», викладені Сірець Олександром Олександровичем, викликали інтерес та впроваджуються у практичну діяльність Комітету Верховної Ради України з питань енергетики та житлово-комунальних послуг.

Заслуговує на увагу детальне дослідження проблематики злочинності у сфері житлового будівництва за принципом всесторонності – вивчено зловживання, їх детермінацію як із точки зору представників приватного сектору (замовники будівництва, девелопери будівництва тощо), так і з точки зору представників органів державної влади та місцевого самоврядування. Так само запропоновано широкий комплекс заходів запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, що можуть бути ефективно застосованими у ході планування та реалізації житлової політики в Україні.

Крім того, широко досліджено контекст зарубіжного досвіду стосовно запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, що так само є нагальним для впровадження у вітчизняну житлову політику.

**Народний депутат України,
голова підкомітету з питань
взаємодії з державними
органами влади та громадськістю
Комітету Верховної Ради України
з питань енергетики
та житлово-комунальних послуг**

Михайло ВОЛИНЕЦЬ

Додаток Л

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Директор Навчально-наукового
інституту права Київського
національного університету
імені Тараса Шевченка
Оксана ВАСИЛЬЧЕНКО



2024 р.

АКТ

про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
Сірця Олександра Олександровича
на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового
будівництва», виконаного у Науково-дослідному інституті вивчення
проблем злочинності імені акад. В. В. Сташиса НАПрН України

Акт складено комісією у складі:

Голова: **Тарас ДІДИЧ** – заступник директора Навчально-наукового інституту права з науково-педагогічної роботи, д.ю.н., проф.

Члени комісії:

1. **Ангела СТРИЖЕВСЬКА** – завідувач кафедри кримінально-правової політики та кримінального права Навчально-наукового інституту права, к.ю.н., доц.;
2. **Олена БАХУРИНСЬКА** – доцент кафедри кримінально-правової політики та кримінального права Навчально-наукового інституту права, к.ю.н., доц.;
3. **Надія ШУЛЬЖЕНКО** – доцент кафедри кримінально-правової політики та кримінального права Навчально-наукового інституту права, к.ю.н., доц.

Комісією досліджено надані Сірцем Олександром Олександровичем матеріали дисертаційного дослідження на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва». У дисертаційному дослідженні всебічно розглянуто проблематику злочинності у сфері житлового будівництва, а саме: проаналізовано кримінологічні аспекти зловживань у сфері житлового будівництва, їх детермінацію з урахуванням ставлення до таких зловживань представників приватного сектору (замовники будівництва, девелопери будівництва тощо) та представників органів державної влади та місцевого самоврядування.

Запропоновано комплекс заходів запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. Крім того, заслуговує на увагу дослідження зарубіжного досвіду щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

Комісією проаналізовані надані Сірцем Олександром Олександровичем для впровадження у навчальний процес матеріали наукових публікацій:

1. Сірць О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. С. 361-365. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf

2. Сірць О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 12. С. 383-386. URL: http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf

3. Сірць О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції "Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства"*, присвяченої 200-річчю з дня народження Френсіса Гальтона. К.: ДУІТ, 2022. 239 с.

4. Сірць О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *International scientific conference "Topical issues of modern jurisprudence": conference proceedings* (April 5-6, 2023. Czestochowa, the Republic of Poland). Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2023. 232 p.

5. Сірць О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки* (21-22 листопада 2024 року). URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/>

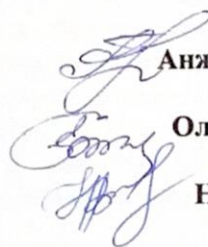
На основі проведеного аналізу комісія дійшла висновку про те, що надані Сірцем Олександром Олександровичем наукові праці містять науково обґрунтовані теоретичні положення і практичні рекомендації, доцільні для використання у навчальному процесі Київського національного університету імені Тараса Шевченка під час реалізації освітньої програми «Право» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти, спеціальності 081 Право, зокрема у межах організації самостійної роботи з навчальних дисциплін «Кримінологія та кримінально-виконавче право», а також роботи студентських наукових гуртків.

Голова комісії



Тарас ДІДИЧ

Члени комісії:



Ангела СТРИЖЕВСЬКА

Олена БАХУРИНСЬКА

Надія ШУЛЬЖЕНКО

Додаток М

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Директор навчально-наукового
інституту історії, права та
міжнародних відносин Сумського
державного педагогічного
університету імені А. С. Макаренка



Олександр ЖУКОВ

«29» листопада 2024 р.

АКТ

**про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
Сірець Олександра Олександровича
на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового
будівництва», виконаного у Науково-дослідному інституті вивчення
проблем злочинності імені акад. В. В. Сташиса НАПрН України**

Акт складено комісією у складі:

Голова: професор кафедри права та публічного управління Сумського державного педагогічного університету ім. А. С. Макаренка, доктор юридичних наук, професор Кучук Андрій Миколайович

Члени комісії:

1. Іваній Олена Миколаївна – завідувач кафедри права та публічного управління Сумського державного педагогічного університету ім. А.С. Макаренка, кандидат педагогічних наук, доцент.

2. Мирославський Сергій Володимирович – доцент кафедри права та публічного управління Сумського державного педагогічного університету ім. А.С. Макаренка, кандидат юридичних наук, доцент.

3. Щербак Світлана Володимирівна – доцент кафедри права та публічного управління Сумського державного педагогічного університету ім. А.С. Макаренка, кандидат юридичних наук, доцент.

Комісією досліджено надані Сірець Олександром Олександровичем матеріали дисертаційного дослідження на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва». У дисертаційному дослідженні Сірець Олександра Олександровича широко розглянуто проблематику злочинності у сфері житлового будівництва за принципом всесторонності – вивчено зловживання, їх детермінацію як із точки зору представників приватного сектору (замовники будівництва, девелопери будівництва тощо), так і з точки зору представників органів державної влади та місцевого самоврядування. Так само запропоновано широкий комплекс заходів запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. Крім того, широко досліджено контекст зарубіжного досвіду стосовно запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва.

Також комісією досліджено надані Сірець Олександром Олександровичем для впровадження у освітній процес матеріали наукових публікацій:

1. Сірець О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. С. 361-365. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf

2. Сірець О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 12. С. 383-386. URL: http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf

3. Сірець О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції "Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства", присвяченої 200-річчю з дня народження Френсіса Гальтона*. К.: ДУІТ, 2022. 239 с.

4. Сірець О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *International scientific conference "Topical issues of modern jurisprudence": conference proceedings (April 5-6, 2023. Częstochowa, the Republic of Poland)*. Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2023. 232 p.

5. Сірець О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'ясто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки (21-22 листопада 2024 року)*. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/>

На основі проведеного аналізу комісія дійшла висновку про те, що надані Сірець Олександром Олександровичем наукові праці містять науково обґрунтовані теоретичні положення і практичні рекомендації, доцільні для використання у освітньому процесі кафедри права та публічного управління Навчально-наукового інституту історії, права та міжнародних відносин Сумського державного педагогічного університету імені А. С. Макаренка під час реалізації освітньо-професійної програми «Право» першого рівня вищої освіти, зокрема у межах організації самостійної роботи з навчальних дисциплін «Кримінальне право», «Кримінальний процес», «Трудове право та право соціального забезпечення», окремих вибірових компонентів, роботи студентського наукового гуртка.

Голова комісії:

професор кафедри права та
публічного управління Сумського
державного педагогічного університету
ім. А. С. Макаренка,
доктор юридичних наук
Кучук Андрій Миколайович



Члени комісії:

1. Іваній Олена Миколаївна

2. Мирославський Сергій Володимирович

3. Щербак Світлана Володимирівна



Додаток Н

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Директор навчально-наукового інституту економіки і права Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця

Михайло БРІЛЬ



«29» листопада 2024 р.

АКТ

**про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
Сірець Олександра Олександровича
на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового
будівництва»,
виконаного у Науково-дослідному інституті вивчення проблем злочинності
імені акад. В. В. Сташиса НАПрН України**

Акт складено комісією у складі:

Голова: к.ю.н., доцент Ю.В. Шинкарьов

Члени комісії:

1. адвокат, к.е.н, доцент кафедри Глущенко С.І.
2. адвокат, викладач кафедри Савченко О.О.

Комісією досліджено надані Сірець Олександром Олександровичем матеріали дисертаційного дослідження на тему «Запобігання кримінальним правопорушенням у сфері житлового будівництва» (науковий керівник – к.ю.н., доцент Володимир Пивоваров). У дисертаційному дослідженні Сірець Олександра Олександровича широко розглянуто проблематику злочинності у сфері житлового будівництва за принципом всебічності, а саме: вивчено поширені зловживання, їх детермінацію як із точки зору представників приватного сектору (замовники будівництва, девелопери будівництва тощо), так і з точки зору представників органів державної влади та місцевого самоврядування.

Емпіричною базою дослідження стало вивчення кримінальних правопорушень проти власності, кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері службової та пов'язаної з наданням публічних послуг професійної діяльності, кримінальних правопорушень, вчинюваних у сфері господарської діяльності тощо (ст.ст. 190, 191, 197-1, 212, 364-1 КК України та ін.).

Так само запропоновано широкий комплекс заходів запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. Крім того, широко досліджено контекст зарубіжного досвіду стосовно запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва, та визначено шляхи імплементації такого досвіду в національну доктрину і правозастосовчу практику.

Також комісією досліджено надані Сірець Олександром Олександровичем для впровадження у навчальний процес матеріали наукових фахових публікацій:

1. Сірець О. О. Кримінологічно значущі засади функціонування ринку житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 6. С. 361-365. URL: http://www.lsej.org.ua/6_2022/80.pdf

2. Сірець О. О. Актуальні питання криміналізації правопорушень, вчинюваних у сфері житлового будівництва. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 12. С. 383-386. URL: http://www.lsej.org.ua/12_2022/90.pdf

3. Сірець О. О. Актуальні проблеми законодавчої та правозастосовної практики у сфері житлового будівництва. *Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції "Актуальні питання та перспективи розвитку кримінального права, кримінології та судочинства"*, присвяченої 200-річчю з дня народження Френсіса Гальтона. К.: ДУІТ, 2022. 239 с.

4. Сірець О. О. Актуалізація чинників корисливої злочинності в сфері житлового будівництва. *International scientific conference "Topical issues of modern jurisprudence": conference proceedings (April 5-6, 2023. Częstochowa, the Republic of Poland)*. Riga, Latvia: «Baltija Publishing», 2023. 232 p.

5. Сірець О. О. Позитивний досвід Китаю щодо запобігання та протидії злочинності у сфері житлового будівництва. *Дев'яносто перші економіко-правові дискусії. Серія: Соціальні та гуманітарні науки (21-22 листопада 2024 року)*. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-5042/>

На основі проведеного аналізу комісія дійшла висновку про те, що надані Сірець Олександром Олександровичем наукові праці містять науково обґрунтовані теоретичні положення і практичні рекомендації, доцільні для використання у навчальному процесі навчально-наукового інституту економіки і права Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця під час реалізації ОП «Правове регулювання економіки» першого бакалаврського рівня вищої освіти, ОП «Право» другого магістерського рівня вищої освіти, зокрема у межах організації самостійної роботи в межах ОК «Кримінальне право» та «Кваліфікація кримінальних правопорушень у сфері господарської діяльності», роботи наукового гуртка «Правовик».

Голова комісії:

Завідувач кафедри правового регулювання економіки, к.ю.н., доцент

Юрій ШИНКАРЬОВ