

Попова Інна Миколаївна
 здобувач кафедри криміналістики
 Київського національного
 університету внутрішніх справ

Напрями профілактики шахрайств у сфері фінансування будівництва житла

Важливим завданням щодо протидії шахрайствам у сфері будівництва житла є з'ясування причин та умов, що сприяють вчиненню злочинів, а також їх профілактика. Заходи загальної профілактики на державному рівні мають бути спрямовані, насамперед, на відповідне вдосконалення чинного законодавства за різними напрямками. На наш погляд, на державному рівні слід ужити заходів щодо підвищення рівня захисту прав громадян-інвесторів будівництва житла, посилення відповідальності забудовників і фінансових установ-управителів, створення умов рівноправної добросовісної конкуренції, запобігання фінансовим зловживанням у процесі житлового будівництва та інвестування, що, у свою чергу, сприятиме стабілізації ситуації на первинному ринку житла. Зазначене потребує внесення змін і доповнень до законів України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про рекламу», «Про інвестиційну діяльність», «Про страхування» та ін.

Заходи спеціального попередження повинні, насамперед, враховувати питання удосконалення координації та взаємодії правоохоронних, контролюючих органів, банків, органів місцевої влади та низки недержавних організацій, які здійснюють функції контролю та нагляду у сфері будівництва. Для інвесторів такий механізм дозволить уникнути шахрайських схем, що дестабілізують ринок нерухомості, завдають збитків і створюють передумови для вчинення злочинів у подальшому. Правоохоронним органам взаємодія надає можливість своєчасно попереджувати, ефективно виявляти та розслідувати злочини, пов'язані із розкраданнями та іншими зловживаннями у цій сфері.

Опитані нами слідчі органів прокуратури та працівники оперативних підрозділів МВС України (120 респондентів) визначили конкретні заходи запобігання шахрайству у сфері будівництва житла, а саме:

- створити при адміністраціях районів спеціальні відділи (чи відділення у складі працівників адміністрації), які б контролювали поточне (кінцеве й майбутнє) будівництво житла на території району;
- запровадити обов'язкову реєстрацію договорів щодо виконання комплексу робіт з будівництва житла, договорів інвестування (пайової участі) та інших угод, пов'язаних з інвестуванням у будівництво;
- створити єдиний загальнодержавний автоматизований реєстр забудовників, об'єктів будівництва (із зазначенням кількості квартир, їх площі та інших характеристик), замовників будівництва, будівельних організацій й інвесторів, в тому числі власників квартир (із зазначенням усіх характеристик квартир, які вони купують);
- запровадити обов'язкове страхування договорів інвестування (пайової участі) для захисту інвесторів у разі виникнення непередбачуваних обставин, які не дозволяють одній зі сторін виконати взяті на себе за договором обов'язки;
- заборонити фінансовим установам – управителям фондів фінансування будівництва, залучати кошти установників управління майном на інвестування будівництва житла та фінансувати будівництво відповідного об'єкта до виникнення в забудовника в установленому порядку права на забудову.
- забезпечити фінансування будівництва із залученням коштів фізичних осіб виключно через одну фінансову установу, що є управителем фонду фінансування будівництва, шляхом створення одного фонду фінансування будівництва;
- запровадити обов'язковість урахування в договорі умов та порядку визначення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування, а також термінів уведення об'єкта будівництва в експлуатацію;
- дозволити розрахунки фізичних осіб з управителями фондів фінансування будівництва лише в безготівковій формі;
- унеможливити розповсюдження реклами про будівництво жилого будинку без зазначення в ній інформації про всіх суб'єктів, які є учасниками такого будівництва та здійснюють його фінансування, а також інформації про наявність у них передбачених законодавством дозволів на будівництво, ліцензій на провадження відповідних видів діяльності,

а також даних про відведення в установленому порядку земельної ділянки під будівництво такого житлового будинку.

З метою недопущення випадків шахрайства та інших зловживань на ринку нерухомості потенційним інвесторам необхідно звертати увагу на правильність оформлення документів. При укладенні угоди необхідно впевнитись щодо відсутності обмежень на квартиру, у тому, що продавець дійсно має право розпоряджатися нерухомістю. Гарантією захисту від шахрайства та інших протиправних дій може стати звернення до спеціалізованих ріелтерських організацій, які мають необхідні для цього досвід роботи й репутацію на ринку нерухомості.

Уважаємо за потрібне дати рекомендації для інвесторів щодо укладання цивільно-правових договорів при інвестуванні в будівництво:

- договір має містити обов'язкові реквізити: дату й місце укладання; повне найменування й адресу сторін; відомості про документи, які підтверджують право власності на земельну ділянку і право проведення будівництва; індивідуальні ознаки об'єкта будівництва;

- має бути зазначено, на якій підставі фірма-забудовник одержала права на інвестування даного об'єкта й залучення до інвестування третіх осіб, а також, що зазначений об'єкт будівництва на момент підписання договору не проданий і на нього немає прав у третіх осіб;

- обов'язково мають бути вписані технічні характеристики квартири, її конкретне місце розташування із зазначенням під'їзду, поверху, орієнтації квартири, а також додаватись поетапний план;

- має бути чітко визначена вартість інвестиційного договору з додаванням графіку й суми платежів;

- необхідно чітко зафіксувати терміни прийняття будинку в експлуатацію й обумовити штрафні санкції у разі невиконання умов договору.

Щоб унебезпечити себе від участі в черговій будівельній афері, експерти радять громадянам пам'ятати про низку превентивних заходів:

- потрібно порівняти пропоновану ціну квадратного метра приміщень на об'єкті, що зводиться, із цінами інших забудовників на таку нерухомість, досконально вивчити, чи існує така будівельна компанія, чи є в неї документи на землевідведення, дозвіл на будівництво тощо;

- бажано укласти з юридичною фірмою договір на проведення експертизи документів будівельної фірми й договорів, що встановлюють правочин, і, за наявності прихованих дефектів у договорах, вимагати внесення відповідних змін;

- укласти договір страхування житлових інвестицій на етапі будівництва, коли за кожною операцією в будівництві житла стежитиме страхова компанія.

Ризак Яна Володимирівна

*помічник прокурора м. Кам'янець-Подільський,
юрист 3 класу*

Взаємодія правоохоронних органів у боротьбі з організованою злочинністю

Серед проблем, від вирішення яких безпосередньо залежить виявлення й підвищення рівня оперативної розробки й попереднього розслідування організованої злочинної діяльності, що супроводжується корумпованими зв'язками, однією з основних є проблема організації взаємодії різних органів, закладів і організацій.

Боротьба зі організованою злочинністю є невід'ємною частиною боротьби з корумпованістю і тіньовою економікою. Сьогодні вона ставить перед оперативними підрозділами правоохоронних органів нові завдання, які вимагають переглянути тактичні та стратегічні напрями їх діяльності, віднайти нові ефективні методи і форми виявлення та розкриття злочинних діянь.

Відомо, що правильно організований зв'язок, чіткий розподіл обов'язків між особами, кінцевою метою яких є досягнення позитивного результату, дозволяє отримати його швидше і з меншими витратами сил і засобів. У будь-якій діяльності, що виконується групою чи колективом людей, одне з основних місць при вирішенні питань про шляхи її поліпшення посідають проблеми координації взаємодії.

Широке коло об'єктів пошукової діяльності й можливих джерел одержання інформації про існування організованих злочинних спільнот визначає необхідність участі у вирішенні