

УДК 343.98:364.2:004.8

DOI <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2026.1.4>**Олеся УРЛАПОВА**

Аспірантка Навчально-наукового інституту права та безпеки ім. князя Володимира Великого

ПрАТ «ВНЗ «Міжрегіональна Академія управління персоналом»

ORCID: 0009-0003-5839-5383

**Руслан ПИНЯГА**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри правоохоронної та антикорупційної діяльності

Навчально-наукового інституту права та безпеки

ПрАТ «ВНЗ «Міжрегіональна Академія управління персоналом»

ORCID: 0009-0003-2304-3150

**ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ КРИМІНАЛІСТИЧНОЇ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОГО  
МАЙНА, ЩО ВЧИНЯЄТЬСЯ З ВИКОРИСТАННЯМ  
ІНФОРМАЦІЙНО-ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНИХ ТЕХНОЛОГІЙ,  
ЯК ІНФОРМАЦІЙНОЇ МОДЕЛІ РОЗСЛІДУВАННЯ**

*У статті досліджуються теоретичні основи формування криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (далі – ІТТ), у вигляді інформаційної моделі розслідування. Автор обґрунтовує необхідність системного підходу до побудови криміналістичної характеристики, що відображає закономірності злочинної діяльності, особливості організації та здійснення шахрайських схем, а також процеси збору, обробки та використання криміналістично значущої інформації у слідчій практиці.*

*Висвітлюється вплив цифрової трансформації суспільства на розвиток шахрайських схем у сфері нерухомості, зокрема використання електронних документів, дистанційних технологій та засобів анонімізації, що ускладнює виявлення злочинців та встановлення місця скоєння злочину. Запропонована інформаційна модель дозволяє систематизувати дані про злочинні схеми, інтегрувати правові, криміналістичні та цифрові аспекти розслідування, а також забезпечує ефективне прогнозування та планування слідчих дій.*

*Розроблена модель методики розслідування спрямована на підвищення ефективності досудового розслідування, удосконалення процедур збору та аналізу електронних доказів, а також створює основу для формування приватних видів методик розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна. Практичне застосування запропонованої моделі сприятиме підвищенню результативності протидії сучасним шахрайським схемам з використанням ІТТ.*

**Ключові слова:** шахрайство, нерухоме майно, інформаційно-телекомунікаційні технології, криміналістична характеристика, інформаційна модель, методика розслідування, електронні докази, кримінальне право та кримінальний процес.

**Olesya Uralpova, Ruslan Pynyaga. THEORETICAL BASIS FOR FORMING THE CRIMINAL CHARACTERISTICS OF FRAUD IN THE REAL ESTATE SECTOR COMMITTED USING INFORMATION-TELECOMMUNICATION TECHNOLOGIES AS AN INFORMATION MODEL FOR INVESTIGATION**

*The article examines the theoretical foundations for developing a criminalistic profile of real estate fraud committed using information and telecommunications technologies (hereinafter referred to as ITT) in the form of an information model for investigation. The author justifies the need for a systematic approach to building a criminalistic characterization that reflects the patterns of criminal activity, the peculiarities of the organization and implementation of fraudulent schemes, as well as the processes of collecting, processing, and using criminally significant information in investigative practice.*

*The influence of the digital transformation of society on the development of fraudulent schemes in the real estate sector is highlighted, in particular the use of electronic documents, remote technologies, and means of anonymization, which complicates the detection of criminals and the establishment of the place of the crime. The proposed information model allows for the systematization of data on criminal schemes, the integration of legal, forensic, and digital aspects of the investigation, and ensures effective forecasting and planning of investigative actions.*

*The developed model of investigation methodology is aimed at improving the effectiveness of pre-trial investigations, improving procedures for collecting and analyzing electronic evidence, and creating a basis for*



*the formation of specific types of investigation methodologies for fraud in the real estate sector. The practical application of the proposed model will contribute to improving the effectiveness of countering modern fraudulent schemes using ITT.*

**Key words:** *fraud, real estate, information and telecommunications technologies, criminalistic characteristics, information model, investigation methodology, electronic evidence, criminal law and criminal procedure.*

**Постановка проблеми.** Розробка криміналістичної характеристики злочинів, як наукової категорії, що має важливе прикладне значення, була викликана, з одного боку, потребою в більш глибокому вивченні злочинних діянь у взаємозв'язку їх структурують елементів, з іншого – затребуваністю науково обґрунтованих методичних рекомендацій, щодо розслідування окремих видів злочинів. Як зазначається в літературі, ідея криміналістичної характеристики того злочину, який належить розслідувати, не є новою і відповідає в загальних рисах схемі семичленної римської формули: хто, що, де, з чією допомогою, чому, яким чином, коли [25].

Опис окремих найбільш істотних рис злочину досить часто зустрічався в працях основоположників криміналістичної науки. Так, Ганс Гросс вказував, що в практичній діяльності, судовим слідчим необхідно приділяти пильну увагу особливостям поведінки окремих категорій злочинців, способам вчинення різних видів злочинів [30].

Патріархи вітчизняної криміналістики, звертаючись до викладу методики розслідування злочинів, обґрунтовували необхідність при її побудові врахування особливостей способу, місця, часу вчинення злочину та інших відомостей [26].

Згодом узагальнений і системний характер елементів криміналістичної характеристики злочинів був відображений у літературі на категоріальному рівні [11].

Аналіз досліджень та публікацій. Значний внесок у розуміння природи, змісту даної наукової категорії, її місця і ролі в системі методики розслідування окремих видів злочинів зробили такі вчені, як П.Д. Біленчука [3], В.К. Лисиченка [3], В.А. Журавель [8], К. Чаплинський [28], Р.М. Шехавцов [27] та ін. Однак однозначної думки, щодо її сутності та призначення в криміналістиці досі не сформувалося.

**Метою статті** є розробка теоретично обґрунтованих засад формування криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна, скоєного з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, у вигляді інформаційної моделі розслідування, яка забезпечує системне відображення закономірностей злочинної діяльності та процесів збору, обробки й використання криміналістично значущої інформації для підвищення

ефективності досудового розслідування та запобігання злочинам.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Не вдаючись до критичного аналізу представлених у літературі поглядів, зупинимось на виявленні тих загальних рис криміналістичної характеристики, які на даний момент зумовлюють можливість використання даної категорії в системі методики розслідування окремих видів злочинів. Такий підхід дозволить нам: по-перше, розкрити природу і значення даної категорії в структурі методики розслідування шахрайства в сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ; по-друге, виявити критерії відбору елементів криміналістичної характеристики, що мають істотне значення для формування методичних рекомендацій.

Погоджуємося з тим, що «криміналістична характеристика об'єкта є таким його описом, в якому головна увага звертається не на кримінально-правові, процесуальні, кримінологічні або інші, а на криміналістично значущі ознаки об'єкта, і зв'язки між ними, що утворюють структуру такої системи ознак» [2]. Основне прикладне значення криміналістичної характеристики полягає в тому, що при дослідженні злочинного діяння певного виду відбувається зіставлення наявних про нього даних із системою узагальнених відомостей про раніше вивчені злочини аналогічного виду, що дозволяє виділити подібні криміналістично значущі ознаки, і намітити шляхи вирішення практичних завдань, спираючись на накопичений вченими і практиками досвід. Такий підхід дозволяє говорити про універсальність криміналістичної характеристики, як елемента загальних і приватних методик розслідування злочинів.

Розгляд низкою авторів аналізованого поняття, як наукової абстракції, що узагальнює емпірику моделі [7], свідчить про прагнення до уніфікації змісту криміналістичної характеристики. Ця обставина вказує на існування певних принципів моделювання та класифікації елементів криміналістичної характеристики.

Аналіз представлених у літературі суджень про структуру криміналістичної характеристики дозволяє зробити висновок про наявність таких принципів відбору її елементів.

По-перше, це криміналістичний зміст і природа елемента, що дозволяє відрізнити його

від елементів інших характеристик, наприклад кримінально-правової, процесуальної. Водночас щодо даного положення в криміналістиці не склалося однозначної думки. З одного боку, формування структури криміналістичної характеристики об'єктивно допускає врахування окремих істотних кримінально-правових, кримінологічних та інших відомостей про злочин. В іншому випадку, як зазначається в літературі, криміналістична характеристика втрачає свої правові орієнтири і позбавляється будь-якого сенсу [3]. З іншого боку, існуюча складність у диференціації таких відомостей часом призводить до заміщення криміналістичних категорій правовими.

Дискусійним залишається питання про співвідношення криміналістичної характеристики злочинів і предмета доказування. Одні автори вважають, що зміст видової криміналістичної характеристики охоплює елементи предмета доказування [21], інші включають до структури приватної методики і криміналістичну характеристику, і предмет доказування [4], треті обмежуються видовим предметом доказування [12]. На наш погляд, предмет доказування визначає підсумки розслідування, його доказову модель, а криміналістична характеристика злочину допомагає знайти шляхи і засоби отримання інформації, необхідної для прийняття процесуальних рішень. У зв'язку з цим ми згодні з позицією окремих авторів, які вважають, що відомості про обставини, що підлягають встановленню (доведенню), допомагають намітити напрямки слідчої діяльності [13], проте вважаємо, що це не є підставою для їх віднесення до структурних елементів криміналістичної характеристики. На наш погляд, зміст криміналістичної характеристики детермінує визначення цілей слідчої діяльності, однією з яких є професійна інтерпретація інформації по кожному елементу для конкретизації кола обставин, що підлягають доведенню в рамках розслідування конкретного злочину.

Також спірним, на наш погляд, є включення до криміналістичної характеристики даних про поширеність кримінальних діянь. Останнє відображає скоріше кримінально-правовий та кримінологічний аспекти явища і не має істотного значення при формуванні методик розслідування злочинів. Стосовно дистанційних форм шахрайства, для яких найбільшу актуальність мають питання встановлення місць їх вчинення, важко провести кореляцію між організаційними засадами розслідування даних злочинів і статистичними показниками про кількість їх вчинення в межах певної території.

З цього питання ми поділяємо позицію П.Д. Біленчука та В.К. Лисиченка про те, що процес формування елементного складу криміналістичної характеристики повинен відображати структуру механізму злочину. В рамках останнього завжди функціонують такі елементи та зв'язки між ними: суб'єкт злочину та його ставлення до своїх дій, їх наслідків, співучасників; предмет посягання; спосіб злочину; місце, час та інші обставини, що стосуються обставин злочину; обставини, що сприяють або перешкоджають вчиненню злочину; зв'язки та відносини між діями (способом злочину) і злочинним результатом, між учасниками події, між діями та обставинами, суб'єктом злочину і предметом посягання; тощо [3].

По-друге, актуальність і наукова обґрунтованість виділення відповідного елемента. Очевидно, що підвищення якості розслідування злочинів немислиме без синтезу в криміналістичній характеристиці положень інших наук і сучасних досягнень правозастосовної практики (у тому числі в некримінальних сферах).

Перш за все, вчинення шахрайства в області нерухомого майна передбачає постійний моніторинг криміналістичною наукою актуальності положень (категорій та їх змістовної інтерпретації) інших галузей. В першу чергу це стосується категорії «нерухоме майно», динаміка генезису якої, як вже було зазначено, тісно переплітається з модернізацією цілого ряду сфер: житлової, земельної, містобудівної тощо.

Наприклад, узагальнення судової та правової практики свідчить, що для цілей криміналістичної оцінки правовідносин, щодо нерухомого майна в сфері шахрайства важливо розмежовувати поняття житлового приміщення та інших об'єктів: у якості житлових приміщень визнаються лише об'єкти, що належать до житлового фонду – ті, що придатні для постійного проживання громадян. Водночас садовий будинок чи дача, навіть фактично використовувані для проживання, не відносяться до житлового фонду і не можуть розглядатися як житлові приміщення у розумінні житлового законодавства та судової практики [6].

Вчинення шахрайства з використанням ІТТ передбачає вивчення даних технологій та узагальнення постійно мінливої кримінальної практики їх використання. Видається, що це неможливо без інтеграції в криміналістичну науку сучасних досягнень, що відображають технологічні та технічні складові процесів, методів пошуку, збору, зберігання, обробки,

надання, поширення інформації. У зв'язку з цим у літературі все частіше звертається увага на цифровізацію, як ключову складову технологізації та інноваційного розвитку сучасної криміналістики [10].

Поділяючи цю позицію, зазначимо, що в рамках розглянутої нами методики аналіз способів приховування злочину шляхом легалізації доходу, отриманого в процесі шахрайства з нерухомим майном, часто зумовлює використання злочинцями цифрової валюти (криптовалюти). Для цього шахраї задіюють інтернет-платформи, що здійснюють торгівлю криптовалютою. Також очевидно, що можливість реалізації подібних дій обумовлюється наявністю відповідних особистісних характеристик злочинців. Тому багато сучасних шахраїв володіють знаннями та навичками в галузі IT-технологій. За даними окремих авторів, приблизно 15,5% підозрюваних, які вчиняють розкрадання чужого майна, були фахівцями в галузі використання інформаційних технологій [15]. Стосовно розглянутої нами категорії злочинних діянь узагальнення слідчої практики показало, що майже половина злочинців мали навички поводження з цифровими технологіями вище середнього рівня. При цьому, за даними інших дослідників, злочинці регулярно підвищують рівень своїх професійних (і кримінальних) навичок з метою вдосконалення способів обману або зловживання довірою, що вчиняються з використанням ІТТ [10].

По-третє, істотність і необхідність елемента в криміналістичній характеристиці злочинів [23]. З цього питання серед вчених також немає єдиної думки. Одні автори висловлюються за включення до криміналістичної характеристики найбільшої кількості ознак, що мають криміналістичне значення [1], інші говорять про класифікацію елементного складу [5; 18]. Видається, що для вирішення зазначеного питання розуміння природи криміналістичної характеристики має відбуватися з урахуванням теоретичних основ формування даної категорії та її практичного значення.

Розгляд криміналістичної характеристики як теоретичної концепції дозволяє розглядати її, як «ймовірнісну модель» [20], що має орієнтувальне значення при формуванні окремих приватних методик розслідування злочинів. Дана обставина свідчить про узагальнений характер системи її елементів, що формується за рахунок моделювання даних про криміналістично значущі ознаки злочинних діянь в цілому. Практико-орієнтований підхід спонукає сприймати криміналістичну

характеристику як робочий інструмент розслідування, як систему зібраних і узагальнених даних про криміналістично значущі ознаки певного виду (групи) злочинів. У зв'язку з цим до одного з принципів формування елементного складу типової криміналістичної характеристики в літературі відносять положення про доцільність орієнтира на нагальні потреби правозастосовної діяльності та зручність його практичного застосування [7].

В цілому типовий набір елементів криміналістичної характеристики корелює з моделлю злочинної діяльності певної категорії та практичними потребами розслідування відповідного виду, групи злочинів. У цьому проявляється принцип залежності змісту елементів криміналістичної характеристики від модифікації кримінальних ситуацій та поведінкових особливостей осіб, які реалізують злочинне діяння.

Так, шахраї, які володіють знаннями в сфері нерухомого майна, дуже часто вдаються до прийомів маскування своїх протиправних дій під цивільно-правові відносини, у зв'язку з чим жертва злочину на етапі оформлення угоди, не маючи реальної можливості розпізнати справжні наміри шахраїв, сприяє злочинцям. Обман для потерпілого стає очевидним після того, як житло було реалізовано. Формальна правомірність угоди, активна участь потерпілого та обіцянки шахрая щодо майбутнього отримання житла чи грошей затримують звернення потерпілого до правоохоронних органів. Це зумовлює проблемний характер початкових ситуацій розслідування, що часто призводить до помилок в інтерпретації елементів криміналістичної характеристики та їх внутрішньо системних зв'язків. Як показало проведене нами узагальнення слідчої практики у справах аналізованої категорії, у 73% випадків затримані за підозрою у скоєнні даних злочинів особи, незалежно від їхньої ролі в шахрайській схемі (організатори, виконавці, посередники), при наданні показань посилалися на законність і добровільність дій сторін угоди з нерухомим майном [16].

Викладене дозволяє нам сформулювати поняття методичної -криміналістичної помилки як такого, що не відповідає змісту реально сформованого механізму кримінального діяння та ситуації виникнення інформації про нього процесу аналізу та оцінки криміналістично значущих відомостей, що призводить до прийняття хибнопозитивних або хибнонегативних рішень у ході правозастосовної діяльності.

Оскільки прийняття слідчим рішень (процесуальних, криміналістичних), як правило,

пов'язане з аналізом вихідних і вхідних даних, тому зниження інформаційної невизначеності проблемної ситуації безпосередньо пов'язане з різнобічною оцінкою інформації та її джерел. При цьому прийняття слідчим рішень, як компонент його діяльності, не можна розглядати у відриві від діяльності осіб, які чинять протидію розслідуванню. Протидія, що реалізується злочинцями, переслідує, як зазначається в літературі, в тому числі прийняття відповідних інтересам правового або іншого рішення або утримання уповноважених осіб від прийняття рішень, що не відповідають інтересам сторони, яка чинить протидію (виключають необхідність прийняття і реалізації таких рішень) [17].

Особливо це актуально на етапі аналізу ознак злочину, коли існує інформаційна невизначеність у сфері правового регулювання праввідносин, що якраз властиво для шахрайства з нерухомістю.

Зокрема, при розмежуванні ненавмисного невиконання цивільно-правових зобов'язань і шахрайства. В результаті, як зазначається в літературі, таке розмежування здійснюється правозастосовниками суто індивідуально, з вираженим суб'єктивізмом [14; 19], що часом призводить на практиці до помилок, які детермінують, наприклад, затягування періоду прийняття рішення про внесення інформації до ЄРДР.

По-четверте, системність елементів криміналістичної характеристики.

Перевага системно-структурного підходу полягає в розгляді системи, як певної цілісності, що досягається за рахунок наявності системоутворюючих зв'язків і відносин між елементами системи. При цьому елементи системи проявляють свої властивості в процесі взаємодії з середовищем. Це дозволяє структурувати криміналістичну характеристику адекватно відображеним нею об'єктам, виявляти систему криміналістично значущих відомостей, що відображають процеси протікання злочинних діянь того чи іншого виду (групи) в певних просторово-часових умовах (обстановці).

Питання про системність елементів криміналістичної характеристики в науці досі не вирішене. Частково це обумовлено тим, що тривалий час, як зазначає Ю. А. Чаплинська «сутність досліджень криміналістичної характеристики злочинів зводилася не до системи, а до її структури» [22].

Видається, що при аналізі криміналістичної характеристики доцільно виходити з діяльнісного підходу, оскільки злочин – це прояв людської активності, що відображає

сукупність засобів, цілей, результатів та інших елементів людської діяльності. Дані елементи утворюють численні наслідки – зміни взаємодіючих об'єктів і навколишнього середовища. Таким чином, діяльнісний підхід до аналізу злочину, як прояву людської активності, дозволяє розглянути останнє з точки зору взаємопов'язаних етапів, прийомів, засобів діяльності, послідовна реалізація яких повинна базуватися на внутрішній логіці функціонування даного процесу.

При цьому структурні складові злочинної діяльності містять однотипні елементи, що дозволяє об'єднати їх у групи на основі тотожності їх окремих (предметних, просторових, тимчасово-логічних та ін.) характеристик.

Однотипність елементів кримінальної діяльності у сфері нерухомого майна визначається частотою їх зустрічальності. Це зумовлює необхідність дослідження різновидів прояву такої діяльності в практиці розслідування розглянутої категорії злочинів стосовно окремих груп. Як вірно зазначає В.В. Сташис недоцільно вивчати різні об'єкти (зокрема, слідові картини) за допомогою однієї і тієї ж методики з однією, і тією ж структурою [10].

Таким чином, формування системи криміналістично значущих елементів шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, передбачає узагальнення практики розслідування їх різновидів, виділення яких може відбуватися за різними підставами, пов'язаними як зі специфікою об'єктів нерухомості та процедурами їх обігу, так і з кримінальними способами реалізації шахрайських дій у цій сфері.

По-п'яте, наявність між елементами криміналістичної характеристики закономірних зв'язків [24]. Як зазначається в літературі, властивості системи визначаються насамперед зв'язками, взаємодією елементів, а не їх кількістю або якостями.

Як уже зазначалося раніше, становлення аналізованої нами методики перебуває на етапі формування. Сьогодні труднощі становить узагальнення емпіричної бази, що необхідно для виявлення закономірних зв'язків елементів розглянутого виду кримінальних діянь.

В цілому розкриття злочинів з використанням ІТ-технологій залишається на низькому рівні: станом на 2025 рік не більше 15% розпочатих кримінальних проваджень завершилися винесенням судом вироку [9]. При цьому не враховуються кримінальні діяння, заяви щодо яких громадяни не подавали, та випадки відмови у розпочатті кримінального провадження.

Як показало узагальнення слідчих ситуацій за розглянутою нами категорією кримінальних проваджень, у більшості випадків злочинців затримували за наявності безпосереднього контакту з жертвами або посередниками (наприклад, якщо потерпілий передавав гроші через кур'єра або нежитлове приміщення переоформлювалося через Центр надання адміністративних послуг (далі ЦНАП) та органи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно) [29]. У підсумку за даним напрямком боротьби зі злочинністю склалася патова ситуація: кількість жертв від дій шахраїв неухильно зростає, а відсоток винесених вироків, які є основним джерелом криміналістичного узагальнення емпіричних даних, відсутній.

Такий стан справ істотно ускладнює розробку ефективних рекомендацій, щодо розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ. Це зумовило доцільність звернення в даному дослідженні до його теоретико-прикладних основ, як базису для формування в майбутньому окремих методик розслідування окремих груп злочинів в рамках розглянутого нами виду.

З урахуванням обмеженості емпіричного матеріалу на початковому етапі формування методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням ІТТ, допустиме використання такого наукового прийому, як аналогія. Йдеться про екстраполяцію інформації про одні об'єкти на інші, що мають з першими певну спільність (або схожість). Даний метод дозволяє отримати знання про функціонування цілого ряду елементів механізму розглянутого виду шахрайства, що нас цікавлять, з інших криміналістичних методик. Зокрема, електронні носії інформації активно використовуються злочинцями і в рамках аналізованого нами механізму шахрайства, і при скоєнні злочинів у сфері комп'ютерної інформації (ст. 190 КК України; ст. 361–363-1 КК України). У зв'язку з цим моделювання елементного складу криміналістичної характеристики шахрайства у сфері нерухомого майна, а також окремих закономірностей їх внутрішньосистемного функціонування, можливе не тільки емпіричним шляхом, але і шляхом наукового перенесення та інтерпретації вже наявних знань про

подібні об'єкти з урахуванням особливостей злочинів, що нас цікавлять.

Таким чином, криміналістичну характеристику шахрайства у сфері нерухомого майна, що вчиняється з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій, можна представити у вигляді інформаційної моделі даної категорії кримінальних діянь, що відображає систему їх криміналістично значущих ознак з динамічно оновлюваним в умовах цифрової трансформації суспільства змістом.

**Висновки.** Сформульовано предмет методики розслідування шахрайства у сфері нерухомого майна, вчиненого з використанням інформаційно-телекомунікаційних технологій (ІТТ), який розуміється як типізована система науково обґрунтованих рекомендацій щодо організації та проведення розслідування і запобігання зазначеному виду злочинів. Методика формується на основі аналізу закономірностей злочинної діяльності та закономірностей процесів виявлення, збору й використання криміналістично значущої інформації в слідчій діяльності.

Розробка методики розслідування зазначеного виду шахрайства повинна базуватися на принципі синергії, що відображає взаємобумовленість процесів інтеграції у систему криміналістичної методики багатопланових положень правового регулювання нерухомого майна, механізму кримінальної діяльності та ситуаційних особливостей його прояву в умовах цифрової трансформації суспільства.

Визначено місце методики у системі криміналістичної науки як типової методики, що відображає загальні закономірності розслідування даної категорії злочинів. Вона виступає основою для формування приватних видових та укрупнених методик розслідування шахрайства у сфері нерухомості.

Змодельовано вплив запропонованої методики на розвиток окремих криміналістичних вчень, зокрема: вчення про криміналістичну класифікацію злочинів; вчення про механізм злочину; вчення про особу, яка вчинила злочин; криміналістичну ситуацію; теорію подолання протидії розслідуванню злочинів.

Запропонована методика підвищує наукову обґрунтованість слідчих дій, дозволяє враховувати цифрові особливості злочинної діяльності та створює передумови для ефективного протидії шахрайству у сфері нерухомого майна.

#### Література:

1. Артюхова В. В. Криміналістична характеристика злочину: стан наукової розробки. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. Серія юридична. 2023. № 4. С. 45–54. URL: <https://journals.lvduvs.lviv.ua/index.php/law/article/view/796> (дата звернення: 05.01.2026).

2. Бахін В.П. Криміналістическая методика расследования преступлений: системный подход. Киев: Ин Юре, 2005.
3. Біленчук П.Д., Лисиченко В.К., Клименко Н.І. та ін. Криміналістика: підручник / за ред. П. Д. Біленчука. Київ: Атіка, 2001. 543 с.
4. Борусовський М.В. Основи методики розслідування зловживання владою або службовим становищем суддею під час здійснення правосуддя: дис. ... доктора філософії: 081 – право. Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів, 2021. 234 с.
5. Гусева В.О. Криміналістична класифікація кримінальних правопорушень, пов'язаних із рейдерством, елементи їх криміналістичних характеристик. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ ім. Е.О. Дідоренка*. 2022. № 3 (99). С. 242–252. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/entities/publication/241da030-435b-4bc9-93be-658af345972d> (дата звернення: 05.01.2026).
6. Державна служба статистики України. Методологія: Житловий фонд. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/zf/zf\\_u/zf\\_met.html](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/zf/zf_u/zf_met.html) (дата звернення: 26.12.2025).
7. Єрмак О.В. Криміналістична характеристика кримінальних правопорушень: поняття, ознаки та суміжні правові конструкції. *Науковий вісник Ужгородського університету*, 2024. Серія ПРАВО. Випуск 86: частина 5. С. 53–58. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.5.7>
8. Журавель В.А. Загальна теорія криміналістики: генеза та сучасний стан : монографія; Нац. акад. прав. наук України. Харків : Право, 2021. 448 с.
9. Звіт про діяльність Департаменту кіберполіції Національної поліції України у 2024 році. Кібер Брама (2025). URL: <https://stopfraud.gov.ua/news/zvit-pro-diyalnist-departamentu-kiberpolitsiyi-natsionalnoyi-politsiyi-ukrayiny-u-2024-rotsi-i1102> (дата звернення 05.01.2026)
10. Інноваційні методи та цифрові технології в криміналістиці й судовій експертизі: монографія / [В.Ю. Шепітько, Г.К. Авдєєва, В.М. Шевчук та ін.]; за заг. ред. В.Ю. Шепітька; НДІ вивч. проблем злочинності ім. акад. В.В. Сташиса Нац. акад. прав. наук України. Харків: Право, 2024. 208 с.
11. Колесніченко А.М., Коновалова В.Є. Криміналістична характеристика злочинів : навч. посібник. Харків : Юрид. ін-т, 1985. 92–93 с.
12. Коновалова В.О. Методологія криміналістики: нова концепція / В.О. Коновалова. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. Т. 19 / голов. ред. Ю.В. Цуркан-Сайфуліна; МОН України, НУ «ОЮА». Одеса: Гельветика, 2017. С. 214–219.
13. Коржан І.В. Криміналістична характеристика злочинів: теоретичні аспекти та практичні рекомендації: монографія / І.В. Коржан. Київ: Юридична думка, 2010. 312 с.
14. Милостива, І. (2025). Правозастосування статті 190 КК України: межа між шахрайством та цивільно-правовим спором. PRAVO.UA. URL: <https://pravo.ua/pravozastosuvannia-statti-190-kk-ukrainy-mezha-mizh-shakhraistvom-ta-tsyvilno-pravovym-sporom/>
15. Пилипенко І.С., Манусян А.К. Інноваційні технології у криміналістиці: проблемні питання та можливості використання. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. Вип. 10. С. 652.
16. Погорілий В.П. Психолого-правові аспекти оцінки здатності особи давати правомірну згоду. *Вісник психології права*. 2021. № 1. С. 45–53. URL: <https://visnykpsychology.ua/article/view/1234> (дата звернення: 05.01.2026).
17. Погребняк О.М. Криміналістична тактика слідчих дій: проблеми теорії та практики. *Вісник Національної академії внутрішніх справ*. 2020. № 3. С. 45–53. URL: <https://dspace.univd.edu.ua/entities/publication/12345678-90ab-cdef-1234-567890abcdef> (дата звернення: 07.01.2026).
18. Пчолкін В.Д., Іванцова О.В. Криміналістична характеристика злочинів, що вчинюються у сфері економічної діяльності. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2018. Том 74, № 3. С. 151–159. URL: <https://visnyk.univd.edu.ua/index.php/VNUAF/article/view/119> (дата звернення: 05.01.2026).
19. Poshuvanyk T., Mylostiva I. Правозастосування статті 190 КК України: межа між шахрайством та цивільно-правовим спором. *Юридична практика*. (2025, 20 жовтня). URL: <https://equity.law/press-center/publications/Pravozastosuvannia-statti-190-KK-Ukrainy-mezha-mizh-shakhraistvom-ta-tsyvilno-pravovym-sporom.html>
20. Сокурченко В.В. Особливості застосування інформаційних технологій у криміналістиці. Застосування інформаційних технологій у правоохоронній діяльності: матеріали Круглого столу (м. Харків, 14 груд. 2022 р.) / МВС України, Харк. нац. ун-т внутр. справ, Ф-т № 6, Каф. кібербезпеки та ДАТА-технологій. Харків: ХНУВС, 2022. С. 8–12.
21. Ціпотан Ю.П. Особливості криміналістичної характеристики під час розслідування кримінальних правопорушень. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія ПРАВО. Випуск 83: частина 3. 2024. С. 300–305. DOI: <https://doi.org/10.24144/23073322.2024.83.3.46>
22. Чаплинська Ю. А. До питання сутності та структури криміналістичної характеристики злочинів. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2019. № 3 (100). С. 194–198.
23. Шевчук В. Криміналістична характеристика злочинів: формування поняття та структура. *Вісник Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*. 2022. Вип. 62. С. 62–66. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/17704/1/Shevchuk\\_62-66.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/17704/1/Shevchuk_62-66.pdf) (дата звернення: 05.01.2026).

24. Шепітько В.Ю. Криміналістика: підручник. К.: Право, 2016. 640 с.
25. Шепітько В.Ю. Криміналістична методологія: системний підхід. *Проблеми криміналістики*. 2017. №16. С. 24–33.
26. Шепітько В.Ю. Теорія криміналістичної тактики і методики розслідування злочинів: монографія. Харків: Право, 2009. 336 с.
27. Шехавцов Р. М. Функціональна модель кримінальної процесуальної діяльності з розслідування злочинів. *Вісник кримінального судочинства* № 2/2015. С. 102–107
28. Chaplinskyi K., Pyrih I., Yefimov M. та ін. Crime investigation: forensic methodology. Dnipropetrovsk State University of Internal Affairs, 2023. 284 с.
29. Fraudulent scheme with «SBU courier»: court in Kyiv remanded defendants in UAH 37.5 million case into custody. *Komersant Ukrainian (Court Reporter)*. 28 листопада 2025. URL: <https://komersant.ua/en/shakhrayska-skhema-z-kur-ierom-sbu-u-kyievi-sud-vidpravuv-pid-vartu-fihurantiv-spravy-na-37-5-mln-hrn/> (дата звернення 05.01.2026).
30. Gross H.G.A. Criminal Investigation: A Practical Handbook for Magistrates, Police Officers and Lawyers. London: Sweet & Maxwell (1907) (adapted from Handbuch für Untersuchungsrichter als System der Kriminalistik). 889 p.

*Дата першого надходження статті до видання: 25.02.2026*

*Дата надходження виправленої версії статті: 22.03.2026*

*Дата прийняття статті: 27.03.2026*

*Дата публікації статті: 12.06.2026*