

УДК 343.98

DOI <https://doi.org/10.32782/pdu.2022.3.64>**І. Ю. Тівоненко**

здобувач

Науково-дослідного інституту публічного права

ОСОБЛИВОСТІ ПРИЗНАЧЕННЯ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ У КРИМІНАЛЬНИХ ПРОВАДЖЕННЯХ ЩОДО ШАХРАЙСТВА У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ

На тлі погіршення соціально-економічного стану населення, викликаного збройною агресією РФ, збільшується кількість осіб, які вимушені покинути свої домівки внаслідок ведення активних бойових дій. Міграційні процеси, викликані бойовими діями призводять до дефіциту житла. З початку повномасштабного вторгнення, по всій території України, внаслідок обстрілів цивільної інфраструктури фіксуються руйнування об'єктів житлового фонду. Ці та інші процеси призводять до зростання попиту на купівлю об'єктів житлової нерухомості як на вторинному так і первинному ринку. Як результат відмічається зростання і кількості випадків вчинення шахрайських дій, під час укладання договорів щодо купівлі-продажу житла. Для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів, під проведення досудового розслідування злочинів вказаної категорії, необхідно мати ґрунтовну інформацію стосовно основних можливостей використання спеціальних знань, зокрема експертиз, за допомогою яких встановлюється факти протиправних дій. Метою статті є проведення аналізу матеріалів судово-слідчої практики та розкриття можливостей, а також основних завдань, які можуть бути вирішені почеркознавчою, будівельно-технічною, оціночно-будівельною та технічною експертизою документів. У науковій статті зазначається, що процес розслідування шахрайств у сфері нерухомості фактично унеможливується без використання спеціальних знань, зокрема проведення низки експертиз. Значний обсяг криміналістично-значущої інформації під час розслідування отримується за результатами проведення почеркознавчої, судово-будівельної, оціночно-будівельної експертиз та технічної експертизи документів. Кожна із описаних в дослідженні експертиз має свої особливості та покликана на вирішення конкретних завдань, зокрема ідентифікаційного, діагностичного та класифікаційного характеру. При цьому, проведення оціночно-будівельної експертизи дозволяє встановити розмір матеріальних збитків, завданих протиправними діями злочинців. Стаття присвячена дослідженню криміналістично-значущих особливостей призначення судових експертиз у кримінальних провадженнях щодо шахрайства у сфері нерухомості. Автором за результатами проведеного аналізу наукової літератури, матеріалів кримінальних проваджень та проведеного опитування слідчих розкриті основні завдання та можливості почеркознавчої, судово-будівельної, оціночно-будівельної експертиз та технічної експертизи документів.

Ключові слова: шахрайство у сфері нерухомості, судова експертиза, почеркознавча експертиза, судово-будівельна експертиза, оціночно-будівельна експертиза, технічна експертиза документів, злочин, шахрайство, нерухомість, досудове розслідування.

Актуальність теми. Одним із основоположних прав людини є право на житло, яке закріплено зокрема у статті 47 Основного закону країни [1].

На тлі погіршення соціально-економічного стану населення, викликаного збройною агресією РФ, збільшується кількість осіб, які вимушені покинути свої домівки внаслідок ведення активних бойових дій. Міграційні процеси, викликані бойовими

діями призводять до дефіциту житла. З початку повномасштабного вторгнення, по всій території України, внаслідок обстрілів цивільної інфраструктури фіксуються руйнування об'єктів житлового фонду. Ці та інші процеси призводять до зростання попиту на купівлю об'єктів житлової нерухомості як на вторинному так і первинному ринку. Як результат відмічається зростання і кількості випадків вчинення шахрайських дій, під час укладання

договорів щодо купівлі-продажу житла.

Аналізуючи результати судово-слідчої практики можна дійти висновку, що шахрайство є злочином з чітко окресленим інтелектуальним характером, має високий рівень організованості та нерідко кваліфікується як інші злочини або загалом розцінюється як цивільно-правовий делікт, що зумовлює високий рівень латентності злочинів досліджуваної категорії. При цьому шахрайство посягає не тільки на приватну власність громадян, а й на майно підприємств, установ та організацій. Дії шахраїв охоплюють все більше сфер суспільного життя та постійно вдосконалюються пропорційно до розвитку науково-технічного прогресу. Вказане зумовлює необхідність залучення широкого кола обізнаних осіб, що значно розширює можливості слідчого у збиранні, дослідженні та використанні доказової інформації під час розслідування фактів шахрайства у сфері нерухомості. Між тим виникає ряд проблемних питань щодо використання спеціальних знань, зокрема проведенням експертиз, оформленням результатів застосування спеціальних знань тощо [2, с. 5-6].

Для забезпечення ефективної діяльності правоохоронних органів, під проведення досудового розслідування злочинів вказаної категорії, необхідно мати ґрунтовну інформацію стосовно основних можливостей використання спеціальних знань, зокрема експертиз, за допомогою яких встановлюється факти протиправних дій.

Аналіз публікацій, в яких започатковано вирішення цієї проблеми.

Серед авторів, які займались дослідженням проблем використання спеціальних знань під час розслідування шахрайств можна виділити Г.С. Бідняк, Н.В. Павлову, К. О. Чаплинського, О.В. Ковальчука, Є.В. Пряхіна, О.Л. Мусієнко, М.Г. Щербаковського, М.В. Салтевського, В.Ю. Шепітька та ряд інших вчених-криміналістів.

Метою статті є проведення аналізу матеріалів судово-слідчої практики та розкриття можливостей, а також основних завдань, які можуть бути вирішені почерковою, будівельно-технічною, оціночно-будівельною та технічною експертизою документів.

Виклад основного матеріалу.

В процесі досудового розслідування проваджень, пов'язаних з вчиненням шахрайства у сфері нерухомості найбільш розповсюдженою процесуальною формою використання спеціальних знань виступає проведення експертиз. Перш ніж перейти до розкриття особливостей проведення експертиз під час розслідування злочинів, пов'язаних з шахрайством у сфері нерухомості доцільно розкрити підходити науковців щодо визначення поняття судової експертизи.

Так, Законом України «Про судову експертизу» в статті 1 зазначається, що судова експертиза - це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду [3].

Проте, в наукових колах, вчені-криміналісти дещо по різному трактують зміст досліджуваною дефініції. Так, В. Таран і С. Сьобко, досліджуючи питання проведення експертизи доходять висновку, що судова експертиза являє собою дослідження, яке проводиться судовим експертом із застосуванням спеціальних знань на виконання завдання сторін обвинувачення й захисту, суду та має значення для правильного розслідування кримінального провадження та судового розгляду [4, с. 247].

На думку О. Ю. Паладійчука, судова експертиза - це найкваліфікованіша форма використання спеціальних знань у процесі встановлення обставин кримінального правопорушення [5, с. 247].

Досліджуючи теоретичні аспекти судової експертизи І. В. Пиріг зазначає, що судова експертиза є важливою процесуальною формою використання спеціальних знань, оскільки за її допомогою органи досудового слідства мають можливість встановити фактичні дані, що мають значення для розслідування, які неможливо встановити іншим шляхом [6, с. 247].

Не зважаючи на різні трактування та підходи до визначення досліджуваної дефініції, можна констатувати, що більшість науковців вкладають однаковий зміст щодо сутності та завдань судової експертизи.

Тож, не вступаючи в наукові дискусії перейдемо до розкриття особливостей призначення судових експертиз, в контексті розслідування кримінальних проваджень досліджуваної категорії. Проведеним аналізом матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, де предметом шахрайства виступають житло, яке реалізується на вторинному ринку нерухомості встановлено, що найчастіше слідчими ініціюється проведення судово-почеркознавчої експертизи (36 %) та технічної експертизи документів (32 %).

Це пояснюється тим, що більшість шахрайств вчинюється за допомогою різноманітних документів у широкому розумінні (письмових, графічних, електронних тощо). Важливо на початковому етапі розслідування встановити, яким саме чином документ було підроблено, що буде підґрунтям для подальшого розслідування (висунення версій, встановлення способу вчинення шахрайства, встановлення злочинців тощо) [2, с. 78-79].

В контексті досліджуваного питання, судова почеркознавча експертиза охоплює численний спектр запитань та завдань ідентифікаційного, діагностичного та класифікаційного характеру, які дають можливість встановити виконавця досліджуваного рукопису [7, с. 90].

Оскільки значна кількість шахрайств, де предметом виступають житлові будинки або квартири, які знаходяться у багатоквартирних будинках і належать громадянам на праві приватної власності вчиняється за допомогою використання підроблених рукописних текстів потерпілої особи на бланках документів, зокрема підписів осіб, виникає необхідність проведення судової почеркознавчої експертизи.

Дослідженням матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості можна дійти висновку, що основним завданням (97 % проваджень) проведення даного виду дослідження виступає вирішення ідентифікаційних завдань, які мають на меті встановлення фактів наявності (відсутності) тотожності виконавця рукописного тексту (фрагменту тексту або підпису), такі завдання вирішуються у 72 % проваджень

досліджуваної категорії. Дещо рідше, проведення судово-почеркознавчої експертизи ініціюється слідчим з метою встановлення факту виконання однією чи різними особами декількох різних текстів або їх окремих фрагментів, такі завдання вирішуються у 63 % проваджень досліджуваної категорії.

Дослідженням матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайств у сфері нерухомості, встановлено, що найбільш розповсюдженими питаннями, які слідчими ставляться на вирішення експерту виступають: чи виконано рукописний текст у наданому документі певною особою (73 %); чи виконані рукописні тексти у наданих на дослідження документах однією особою (58 %); чи виконано підпис у документі від імені особи у наданому документі тією особою, яка зазначена чи підпис виконано іншою особою (77 %); особою якої статі було виконано рукописний текст (18 %).

Враховуючи той факт, що для проведення даного виду експертизи необхідні зразки для порівняльного дослідження, що створює певні труднощі на етапі її призначення [8, с. 56]. На підставі узагальнення проведеного опитування слідчих, які приймали участь у проведенні досудового розслідування проваджень досліджуваної категорії, встановлено, що основним проблемним питанням, підготовчої стадії, на думку 86 % респондентів залишається складнощі, пов'язані із отриманням відповідних зразків, в тій кількості, яка необхідна для проведення експертизи. При цьому, 54 % респондентів визначили недосконалість кримінально-процесуального законодавства основною перепорою отримання зразків. Натомість, 32 % опитаних основною перепорою визначили складність отримання вільних зразків почерку в достатньому обсязі.

Переходячи до розгляду особливостей призначення судової технічної експертизи документів, слід зазначити, що основною метою проведення вказаної експертизи є встановлення способу, за допомогою якого було виготовлено той чи інший документ, факти та способи внесення змін до його змісту.

Оскільки документ виступає складним матеріальним утворенням, тому будь-який

його елемент може виступити об'єктом експертизи. На практиці виділяється дві взаємопов'язані частини документа: його матеріал та реквізити. Кожна з цих частин є носієм важливої криміналістично-значущої інформації як про сам документ, так і про засоби й барвники, що використовувались для його виготовлення чи підроблення [9, с. 5].

На практиці, в процесі досудового розслідування кримінальних проваджень щодо шахрайства у сфері нерухомості, проведенням технічної експертизи документів здебільшого вирішуються питання ідентифікаційного та діагностичного характеру [10, с. 152].

На підставі проведеного аналізу матеріалів судово-слідчої практики щодо шахрайств у сфері нерухомості, можна дійти висновку, що серед основних завдань, які вирішується проведенням техніко-криміналістичної експертизи документів можна виділити: встановлення способу виготовлення документу (89 %); встановлення фактів, які свідчать про внесення змін у документ, а також спосіб внесення дій (71 %); відновлення пошкодженого документу (8 %); встановлення часу виготовлення документу (3 %).

Враховуючи той факт, що шахрайство у сфері нерухомості вчиняється з використанням підроблених документів, нерідко злочинцями підробляються підписи у вказаних документах. У таких випадках, перед слідчим постає питання щодо визначення виду експертного дослідження.

З цього приводу, слушною є позиція Г. С. Бідняк, яка досліджуючи проблемні питання призначення експертиз у справах щодо вчинення шахрайства у сфері нерухомості зазначає, що у випадках виконання підпису з наслідуванням почерку іншої особи необхідно проводити почеркознавчу експертизу. Проте, якщо наявна підробка підпису з використанням технічних засобів, проводиться техніко-криміналістична експертиза документів [2, с. 100]. Таким чином, на стадії прийняття рішення про визначення виду експертизи, перед слідчим постає завдання встановлення способу, яким було підроблено підпис у документі.

Переважає більшість документів, які мають ознаки підробки виготовляється

з використанням комп'ютерної та/або копіювально-розмножувальною техніки. У зв'язку з чим, в результаті призначення експертизи документів, виготовлених зазначеним способом, слід враховувати той факт, що при направленні експерту тільки документів, можуть бути вирішені наступні питання: спосіб виготовлення документа (діагностичне завдання); вид та модель технічного засобу, за допомогою якого було виготовлено документ (діагностичне завдання); факт виготовлення кількох документів за допомогою одного і того ж конкретного технічного засобу (ідентифікаційне завдання). При наданні документів разом з технічним обладнанням, що перевіряється, вирішується питання з ідентифікації цього обладнання [11, с. 287].

У процесі досудового розслідування проваджень, за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості, слідчими, в переважній більшості, при призначенні експертизи, в залежності від завдань та об'єктів дослідження, ставляться наступні питання: яким способом виготовлено документ (його реквізити) – 96 %; чи було внесено до тексту документа зміни, якщо так, то яким способом – 93 %; чи виготовлено наданий документ за допомогою комп'ютерної (копіювально-розмножувальної) техніки, шляхом монтажу – 6 %; яким способом виконано підпис у документі – 58 %; чи було замінено у наданому документі фотокартка – 47 %; яким способом було нанесено відтиск печатки (штампа) – 44 %.

Звісно зазначений перелік питань не є вичерпним, нами наведено лише ті, які найчастіше ставляться експертам під час розслідування проваджень досліджуваної категорії.

Нерідко предметом шахрайства виступають об'єкти нерухомості первинного ринку або права на майно, у будівлях які знаходяться на стадії будівництва та які ще не було введено в експлуатацію. У зв'язку з чим, непоодинокими стають випадки вчинення шахрайства, щодо вказаних об'єктів.

Загалом, досудове розслідування шахрайств, де предметом виступають об'єкти нерухомості так званого первинного ринку

має свої особливості як криміналістичної характеристики так і процесу розслідування загалом, зокрема в частині використання спеціальних знань.

Таким чином, пропонуємо звернути увагу на завдання досудового розслідування, які вирішуються за допомогою проведення будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертиз. Вказані експертизи відносяться до категорії інженерно – технічних судових експертиз.

За результатами вивчення матеріалів кримінальних проваджень, розпочатих за фактами вчинення шахрайства у сфері нерухомості можна встановити, серед основних завдань будівельно-технічної експертизи, в контексті досліджуваного питання слід виділити: визначення відповідності виконаних робіт проектно-технічній документації та вимогам нормативно-правових актів, які регулюють порядок виконання таких робіт (41 % проваджень); визначення, перевірка обсягів та вартості виконаних робіт та складеної первинної звітної документації з будівництва та їх відповідність проектно-кошторисній документації, вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва (38 % проваджень); визначення технічного стану будівель, споруд та інженерних мереж, причин пошкоджень (руйнувань) об'єктів та їх елементів (21 % проваджень) [12].

Аналізуючи експертні висновки, за результатами проведення будівельно-технічних експертиз, встановлено, що найпоширенішими питаннями, які ставляться на вирішення експерту виступають: чи відповідає обсяг виконаних будівельних робіт проектній документації та вимогам нормативно-правових актів у галузі будівництва?; в чому полягають невідповідності (в разі їхнього виявлення)?; який перелік та обсяги фактично виконаних будівельних робіт?; яка вартість фактично виконаних робіт певного об'єкту?; чи відповідають обсяги та вартість фактично виконаних робіт обсягам та вартості, визначеним проектно-кошторисною (первинною звітною документацією) з будівництва?; який технічний стан об'єкта? тощо [15].

Досліджуючи процесуальні аспекти призначення та проведення будівельно-технічної експертизи, В. Таран і С. Сьобко на

підставі аналізу наукової літератури та експертної практики визначають об'єкти будівельно-технічної експертизи. Погоджуючись із класифікацією, запропонованою науковцями, перелічимо об'єкти експертного дослідження в процесі розслідування шахрайств у сфері нерухомості враховуючи результати проведеного дослідження матеріалів судово-слідчої практики: об'єкти нерухомості (земельні ділянки, будинки, будівлі і споруди цивільного й промислового призначення, які знаходяться в стадіях проектування, будівництва (у тому числі незавершеного), експлуатації, перебудови, руйнації, відбудови/ремонті) – 91 %; будівельні машини, механізми та обладнання – 7 %; будівельні матеріали – 9 %; технічна, технологічна (у тому числі проектно-кошторисна) документація, нормативні та нормативно-технічні документи, які регламентують виконання робіт – 24 %; акти та висновки різного роду експертиз і досліджень (науково-технічних, технологічних, екологічних, інженерно-геологічних, геодезичних, лабораторних досліджень будівельних матеріалів), звіти про оцінку майна і про експертну грошову оцінку земельних ділянок – 18 %; протоколи процесуальних дій (у тому числі протоколи, що містять пояснення представників сторін та інших осіб, які беруть участь у судовому процесі, матеріали оглядів тощо), висновки експертів та спеціалістів, які вже виконані у справі, письмові і речові докази та інші матеріали справи, які стосуються предмета експертизи, та надані експерту судом – 6 % [4, с. 249; 15].

Для проведення будівельно-технічної експертизи, експерту як правило надаються такі матеріали: відомості про об'єкт експертизи (найменування об'єкта, його функціональне призначення, адреса, площа забудови, загальна площа приміщень, поверховість, стан об'єкта – незавершене/завершене будівництво); відомості про вид робіт, що підлягають експертизі (найменування робіт, обсяг і вартість робіт тощо); документація або відомості про наявність документації (проектно-кошторисної, договірної, звітної, виконавчої); перелік питань, що виносяться на вирішення експертизи [13, с. 175].

Таким чином, дослідивши особливості проведення даного виду експертизи, зокрема

об'єктів дослідження, можемо констатувати, що призначенню даного виду експертизи, на практиці передують проведення низки експертиз, таких як судово – економічна (бухгалтерська) тощо або призначення ревізій, матеріали (висновки) яких можуть бути використані в процесі проведення будівельно-технічної експертизи.

З цього приводу слушною на наш погляд є позиція В. А. Бідняк, який наголошує, що будівельно-технічна експертиза може показати, що підрядна організація не виконала роботи або не розпочала ремонтні, будівельні роботи за наявності підписаного акту виконаних робіт. У такому разі економічна експертиза повинна розрахувати суму збитків, спричинених державі. А судово-почеркознавча та технічна експертиза документів повинні підтвердити справжність підписів та відбитків печаток [14, с. 134].

Нерідко в ході розслідування проваджень щодо шахрайств, учинених у сфері нерухомості, постає необхідність визначення реальної ринкової вартості об'єктів нерухомості, які стали предметом вчинення шахрайства. В разі виникнення такої необхідності слідчими ініціюється проведення судової оціночно-будівельної експертизи. Сутність даної експертизи полягає у дослідженні стану об'єктів нерухомості, зокрема квартир, будинків, споруд, їх частин та інших об'єктів будівництва та призначається з метою визначення їх вартості в існуючому стані.

Проведеним опитуванням слідчих, які приймали безпосередню участь в процесі розслідування злочинів досліджуваної категорії, можна виділити основні завдання, які вирішуються проведенням оціночно-будівельної експертизи. Так, 68 % респондентів, наголосили, що за допомогою експертизи відповідність виконаної оцінки нерухомого майна вимогам законодавства (нормативно-правових актів). Натомість 32 % респондентів зазначили, що за допомогою експертизи визначається вартість поліпшення об'єктів нерухомого майна, які стали предметом злочинних дій.

Серед найбільш поширених питань, які ставляться слідчими на вирішення експерту в ході проведення оціночно-буді-

вельної експертизи, на підставі проведеного аналізу матеріалів судово-слідчої практики можемо виокремити наступні: яка вартість об'єкту нерухомого майна (або його частки) – 100 %; чи відповідає оцінка нерухомого майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, методології, методам, оціночним процедурам [12].

Аналізом результатів проведених оціночно-будівельних експертиз встановлено, що на практиці найчастіше об'єктами експертизи в переважній більшості виступають будівлі (споруди) – 54 %, при цьому слід відзначити, що 39 % експертиз припадає на проведення дослідження багатопверхових житлових будинків, натомість у 15 % випадків об'єктами дослідження виступають нежитлові будівлі (споруди). Земельні ділянки виступають об'єктами у 19 % проваджень. У 12 % проваджень експертами досліджуються звіти та висновки про оцінку майна. Також об'єктами вказаної експертизи у справах щодо шахрайства у сфері нерухомості можуть виступати нормативно-правові акти щодо оцінки майна (або прав на майно), правовстановлюючі документи на нерухоме майно тощо.

Таким чином, підсумовуючи викладене зазначимо, що процес розслідування шахрайства у сфері нерухомості фактично унеможлиблюється без використання спеціальних знань, зокрема проведення низки експертиз. Значний обсяг криміналістично-значущої інформації під час розслідування отримується за результатами проведення почеркознавчої, судово-будівельної, оціночно-будівельної експертиз та технічної експертизи документів. Кожна із описаних в дослідженні експертиз має свої особливості та покликані на вирішення конкретних завдань, зокрема ідентифікаційного, діагностичного та класифікаційного характеру. При цьому, проведення оціночно-будівельної експертизи дозволяє встановити розмір матеріальних збитків, завданих протиправними діями злочинців.

Список використаної літератури:

1. Конституція України. *Офіційний сайт Верховної ради України*: веб-сайт URL: <https://zakon.rada.gov>.

- ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення 16.07.2021 р.).
2. Бідняк Г. С. Теорія і практика використання спеціальних знань при розслідуванні шахрайств : монографія. Дніпро : Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, 2019. 152 с.
 3. Про судову експертизу : Закон України від 25 лютого 1994 р. № 4038 – XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення 16.07.2021 р.).
 4. Таран В., Сьобко С. Судова будівельно-технічна експертиза: процесуальні аспекти призначення та проведення. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 247-252.
 5. Паладійчук О. Ю. Значення судової експертизи у вирішенні завдань кримінального провадження. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер. Право*. 2015. Вип. 34. С. 87-89.
 6. Пиріг І. В. Теоретико-прикладні проблеми експертного забезпечення досудового розслідування : монографія. Дніпро: Ліра ЛТД, 2015. 432 с.
 7. Ігнат'єва Я. Ю. Науково-теоретичні положення та завдання судово почеркознавства як основні поняття для експерта. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2019. № 3. С. 89-92.
 8. Павлова Н. В. Проблемні питання процедури отримання зрізків для експертизи. *Використання спеціальних знань у досудовому розслідуванні* : зб. матеріалів доп. учасн. наук.-практ. сем. Дніпропетровськ : Дніпроп. держ. ун-т. внутр. справ, 2016. С. 56-59.
 9. Гонгайло С. Й. Сучасний стан судової техніко-криміналістичної експертизи документів. *Часопис Національного університету «Острозька академія». Сер. «Право»*. 2010. № 2. С. 2-11.
 10. Птушкін Д. А. Розслідування шахрайства, вчиненого щодо об'єктів нерухомого майна громадян : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09. Дніпро, 2018. 240 с.
 11. Холостенко А. В., Мотрук В. А. Організаційно-тактичні основи призначення експертиз під час розслідування економічних злочинів. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2020. № 4. С. 285-289.
 12. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень : наказ Міністерства юстиції України від 03.11.1998 № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text> (дата звернення: 15.02.2021 р.).
 13. Запотоцький А. П. Особливості призначення судових експертиз під час установлення обставин, які мають значення в процесі розслідування злочинів у сфері будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 6. С. 173-177.
 14. Бідняк В. А., Бідняк Г. С., Чаплинський К. О. Теоретичні, правові та праксеологічні засади використання спеціальних знань під час розслідування злочинів, пов'язаних із державним фінансуванням в галузі охорони здоров'я : монографія. Одеса, 2021. 206 с.
 15. Таран В., Сьобко С. Судова будівельно-технічна експертиза: процесуальні аспекти призначення та проведення URL: https://revolution.allbest.ru/law/01375418_0.html (дата звернення 12.02.2022 р.).

Tivonenko I. Yu. Features of appointment of forensic examinations in real estate fraud proceedings

Against the backdrop of the deterioration of the socio-economic situation of the population caused by the armed aggression of the Russian Federation, the number of people forced to leave their homes due to active hostilities is increasing. Migration processes caused by hostilities lead to a shortage of housing. Since the beginning of the full-scale invasion, throughout the territory of Ukraine, as a result of shelling of civilian infrastructure, destruction of housing facilities has been recorded. These and other processes lead to an increase in demand for the purchase of residential real estate in both the secondary and primary markets. As a result, there is an increase in the number of cases of fraudulent actions when concluding contracts for the purchase and sale of housing. To ensure the effective activities of law enforcement agencies, for the conduct of pre-trial investigations of crimes of this category, it is necessary to have thorough information about the main possibilities of using special knowledge, in particular, examinations, with the help of which the facts of illegal actions are established. The purpose of the article is to analyze the materials of

forensic practice and reveal the possibilities, as well as the main tasks that can be solved by handwriting analysis, construction and technical, evaluation and construction and technical examination of documents. It is noted that the process of investigating real estate fraud is virtually impossible without the use of special knowledge, including conducting a number of examinations. A significant amount of forensically significant information during the investigation is obtained as a result of handwriting, forensic construction, evaluation and construction expertise and technical examination of documents. Each of the examinations described in the study has its own characteristics and is designed to solve specific tasks, in particular, of an identification, diagnostic, and classification nature. At the same time, carrying out an evaluation and construction examination allows to establish the amount of material damages caused by the illegal actions of criminals. The article is devoted to the study of forensically significant features of the appointment of forensic experts in criminal proceedings regarding fraud in the real estate sector. Based on the results of the analysis of scientific literature, materials of criminal proceedings and the conducted survey of investigators, the author revealed the main tasks and possibilities of handwriting, forensic construction, evaluation and construction expertise and technical examination of documents.

Key words: *real estate fraud, forensic examination, handwriting examination, forensic construction examination, appraisal and construction examination, technical examination of documents, crime, fraud, real estate, pre-trial investigation.*