

УДК 343.125

*Д. А. Птушкін**здобувач кафедри криміналістики, судової медицини та психіатрії  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*

## ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАХОДИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ НАПРЯМІВ РОЗСЛІДУВАННЯ ШАХРАЙСТВ, УЧИНЕНИХ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ГРОМАДЯН, ВІДПОВІДНО ДО ТИПОВИХ СЛІДЧИХ СИТУАЦІЙ

**Постановка проблеми.** У сучасному суспільстві спостерігається зріст злочинних проявів, пов'язаних із незаконним набуттям прав на об'єкти нерухомості громадян, що не тільки порушує їхні конституційні права і свободи, але й може містити склад злочину, а саме – шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян. Це ставить перед наукою та правоохоронною діяльністю завдання щодо розроблення нових підходів до боротьби зі злочинністю та протидії злочинним проявам, вжиття ефективних заходів, що відповідають сучасним тенденціям.

Вирішення організаційних питань, що виникають у процесі розслідування злочинів вказаної категорії, є одним із найважливіших напрямів слідчої діяльності. Водночас створенню надійної організаційної структури має передувати оптимальне планування, управління й ефективна тактика розслідування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій,** в яких започатковано розв'язання цієї проблеми, свідчить, що питання щодо організації та планування шахрайств різних категорій неодноразово розглядалися у наукових працях таких учених, як С.В. Головкін, А.Ф. Волобуєв, О.В. Дикий, С.В. Князєв, О.В. Курман, Н.Ю. Кириленко, Г.А. Матусовський, О.Л. Мусієнко, Т.В. Охрімчук, Н.В. Павлова, Т.А. Пазинич, В.Ю. Шепітько, С.С. Чернявський, та інших. Утім, залишається ряд невирішених питань щодо конкретних прийомів і операцій, спрямованих на визначення правильних напрямів розслідування, залежно від типових слідчих ситуацій та організації й планування розслідування шахрайств, вчинених щодо об'єктів нерухомого майна громадян.

Це вказує на необхідність удосконалення правоохоронної діяльності з розкриття та розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян, що й визначає актуальність статті.

**Метою статті** є аналіз наданих у криміналістичній літературі підходів до трактування організації та планування розслідування, а також визначення основних напрямів розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян залежно від типових слідчих ситуацій.

**Виклад основного матеріалу.** Варто зауважити, що поняття «організація розслідування» та «планування розслідування» невід'ємні одне

від одного. Наприклад, планування виражається у вигляді запланованих заходів (зокрема, у висуненні версій, визначенні обставин, які підлягають встановленню, з'ясуванні слідчої ситуації, що склалася на певному етапі розслідування), застосуванні певних техніко-криміналістичних та інших наукових засобів, визначенні строків і виконавців. Організація хоча і є ширшим поняттям, але завдяки їй здійснюється реалізація накресленого плану, його адаптація та динамічність відповідно до новостворених обставин.

Загалом, планувати розслідування необхідно так, щоб було прийнято всі передбачені законом заходи для забезпечення своєчасного, всебічного, повного та об'єктивного розслідування злочину й підвищення рівня організації для досягнення ефективного кінцевого результату [1, с. 36].

З приводу змісту та необхідності складання письмового плану розслідування ми провели опитування практичних працівників, які мають досвід розслідування шахрайств, зокрема у сфері нерухомості. Діапазон їхніх думок виявився дуже широкий. Наприклад, за результатами проведеного анкетування – 87% опитаних складають письмовий план, при цьому 50% із них вважають, що складання письмового плану є зайвою процедурою і не сприяє швидкому розкриттю та розслідуванню злочину. 3% респондентів план принципово не складають, 10% – складають план тільки за вказівкою керівника.

Дані, отримані під час вивчення кримінальних проваджень, мають схожі результати. Наприклад, у 93% вивчених нами кримінальних проваджень (кримінальних справах) наявні плани розслідування. Утім, варто зазначити, що в більшості з них (біля 45%) план недостатньо доповнювався необхідними позиціями зі зміною слідчої ситуації, появою нових співучасників і нових доказів.

Серед позицій, які ми спостерігали в аналізованих планах розслідування, здебільшого можна виділити такі: 1) визначення завдань і цілей розслідування (45%); 2) висунення версій (88%); 3) обставини, що підлягають встановленню (94%); 4) основні заходи, через які необхідно вирішувати завдання розслідування (слідчі (розшукові) дії, негласні слідчі (розшукові) дії, оперативно-розшукові заходи, організаційні заходи (100%); 5) визначення послідовності та строків вирішення

окремих завдань і виконання окремих дій (100%); 6) визначення виконавців (95%); 7) визначення техніко-криміналістичних засобів, спрямованих на виконання завдань розслідування (43%). У деяких планах траплялися слідчі ситуації, що склалися на певному етапі розслідування (30%).

З огляду на це можна побачити, що у плані розслідування тільки визначення основних заходів, строків і виконавців враховується завжди.

Безумовно, такий підхід є неприпустимим, оскільки свідчить про формальний підхід до організації та планування розслідування, що, у свою чергу, призводить до низької ефективності розслідування.

Враховуючи аналізовані думки вчених і потреби практичних підрозділів, вважаємо, що організація та планування розслідування складається із ряду взаємопов'язаних елементів, які одночасно слугують етапами цього процесу.

Стосовно організації та планування розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян, то такими елементами мають бути: 1) отримання, вивчення та оцінювання вихідної інформації про подію та співставлення її з типовими слідчими ситуаціями; 2) визначення завдань і напрямів розслідування залежно від слідчої ситуації, що склалася; 3) висунення версій; 4) визначення обставин, які необхідно довести; 5) визначення дій і заходів, спрямованих на вирішення завдань розслідування (їхній вид, послідовність, організаційні та тактичні особливості здійснення); 6) визначення строків; 7) виконавці та координаційні їхні дії; 8) виконавці контролю; 9) забезпечення використання окремих техніко-криміналістичних засобів (спец. засобів тощо) до проведення тих чи інших дій.

При цьому обов'язково варто враховувати динамічність процесу планування і можливість постійно доповнювати план позиціями залежно від зміни ситуації, появи нових співучасників, отримання нових доказів.

Пропонуємо такий підхід в організації та плануванні розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна громадян взяти за основу.

Окреслення завдань, які визначають зміст початкового етапу розслідування та впливають на подальший його хід, безпосередньо залежить від повноти відомостей на момент внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань, її вивчення та оцінювання.

Під час вивчення та оцінювання початкової інформації необхідно звертатися до зіставлення фактичних даних, отриманих із різних джерел, що допомагає виявити суперечності, неточності чи неповноту даних. На цьому етапі слідчий вирішує, які дані не викликають сумніву і можуть бути оцінені як достовірні, а які, навпаки, сумнівні та вимагають перевірки; на які питання можна

відповісти стверджувально, а на які – не можна; які дані належать до справи, а які – ні [2, с. 222].

Оцінюючи ситуацію, треба мати на увазі, що заявник може сприймати цивільно-правовий делікт за злочин, тобто помилятися стосовно правового характеру певних дій або надавати неправдиву або необ'єктивну інформацію про подію.

З цього приводу слушно зауважує Т.В. Каткова, що правильне сприйняття особою, яка проводить досудове розслідування, доказової інформації, її зіставлення з ознаками суспільно-небезпечного діяння, передбаченого кримінальним законом, є дуже важливим, оскільки може підтвердити чи заперечити наявність певного діяння та здійснити його юридичне оцінювання [3, с. 10].

Враховуючи, що на момент відкриття кримінального провадження кількість матеріальних слідів може бути недостатньою, основні зусилля повинні бути спрямовані на отримання інформації, що свідчить про наявність ознак злочину та співставлення їх між собою. Не варто оминати увагою також показання певних осіб, які можуть надати вичерпну інформацію щодо події злочину.

Залежно від того, яка саме слідча ситуація склалася на певному етапі розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомості громадян, і яким саме способом воно вчинене, виникає необхідність визначення відповідних тактичних завдань розслідування.

На думку Т.А. Пазинич, тактичні завдання розслідування, перш за все, тісно пов'язані з обставинами, що підлягають доказуванню у кримінальній справі. Це – пізнавальні тактичні завдання, оскільки їхнім змістом є одержання інформації про обставини вчиненого злочину. Водночас вона звертає увагу, що у криміналістичній літературі поряд із пізнавальними тактичними завданнями виділяються організаційні та психологічні завдання розслідування [4, с. 128].

Наприклад, психологічні тактичні завдання розслідування пов'язані з необхідністю встановлення слідчим комунікативних зв'язків з учасниками кримінального процесу, а також із працівниками правоохоронних органів, з якими взаємодіє слідчий [4, с. 128; 5, с. 190]. Водночас організаційні тактичні завдання розслідування полягають у створенні необхідних умов для успішного проведення запланованих слідчих дій та оперативно-розшукових заходів, забезпеченні їх необхідними засобами (транспорт, криміналістичною технікою, засобами зв'язку). Як правило, ці завдання пов'язані з налагодженням взаємодії слідчого з іншими підрозділами і службами правоохоронних органів, здійсненням сумісного планування розслідування, розподіленням обов'язків і координацією роботи [6, с. 3–5].

А.Ф. Волобуєв засобами вирішення тактичних завдань розслідування бачить тактичні прийоми,

що можуть застосовуватися у межах окремої слідчої дії, окремі слідчі дії та комплекси слідчих дій та оперативно-розшукових заходів. Згідно з його думкою, без охоплення всіх елементів певного етапу розслідування й орієнтування слідчого водночас на комплекс завдань ускладнюється остаточне визначення напрямів діяльності слідчого, що негативно впливає на планування розслідування [7, с. 72].

Втім, вважаємо, що напрями розслідування необхідно визначити оптимально для конкретної слідчої ситуації, що склалася у кримінальному провадженні на певному етапі розслідування, оскільки спостерігається тісний зв'язок слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів, зорієнтованих на ту чи іншу типovu слідчу ситуацію.

Як показав аналіз кримінальних проваджень (кримінальних справ) на початковому етапі розслідування шахрайств щодо об'єктів нерухомості, слідчі ситуації можна розглядати через призму психологічних, інформаційних, процесуальних, тактичних, матеріально-технічних елементів, поєднання та взаємодія яких визначають індивідуальність кожної слідчої ситуації. Втім, вважаємо доцільним визначити ще один критерій – поділ слідчих ситуацій за характером вчинюваних дій.

На наш погляд, визначення слідчої ситуації залежно від характеру дій суб'єкта злочину значно знижує рівень узагальнення та набуває конкретного практичного змісту під час планування розслідування вказаних злочинів. Водночас вказані вище елементи обов'язково варто враховувати під час визначення напрямів розслідування.

Наприклад, якщо покласти в основу ситуації, коли шахрайство вчинювалося без відома законного власника нерухомості, елементи психологічного, інформаційного, процесуального, тактичного та матеріально-технічного характеру, то вона може мати такий зміст:

1) шахрайство вчинювалося без відома законного власника нерухомості за підробленими документами, але потерпілий відразу дізнався про незаконне відчуження його нерухомості та повідомив про цей факт у правоохоронні органи. Злочинець затриманий або є достатня інформація про шахраїв, їхню кількість, обставини та механізм вчинення шахрайства, сліди, рівень технічного забезпечення досить високий, що дає змогу проводити розслідування в повному обсязі;

2) шахрайство вчинювалося без відома законного власника нерухомості, він дізнався і заявив до правоохоронних органів про незаконне відчуження його нерухомості через певний проміжок часу після вчинення злочину. Інформація про шахраїв, їхню кількість, обставини та механізм вчинення шахрайства, сліди є незначною, що не дає змоги проводити розслідування в повному обсязі.

За таких обставин основний напрям розсліду-

вання полягає в отриманні інформації про шахрая та доведенні його провини. Крім того, важливим напрямом є вивчення інформації, що міститься у документах та способів їх виготовлення. Специфіка підробки документів може допомогти (за способом виготовлення) визначити джерело їх походження та побудувати версії про суб'єкт злочину. Крім того, важливим є встановлення факту звернення шахраїв до юридичних і фізичних осіб із питань щодо відчуження житла та їхньої причетності до шахрайства.

Якщо законний власник бере участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але через певні обставини став потерпілим, можуть скластися такі ситуації:

1) законний власник брав безпосередню участь у здійсненні правочину щодо купівлі-продажу нерухомості, але через певні обставини (наприклад, юридичну необізнаність) став потерпілим. Злочинець встановлений або є достовірною інформація про злочинців, їхню кількість, механізм вчинення злочину, що дає змогу проводити розслідування в повному обсязі;

2) здійснення угоди відбувалося у присутності потерпілого, із його згоди, але останній через певні обставини не здатний був адекватно сприймати характер своїх дій (через алкогольну чи наркотичну залежність, через похилий вік тощо), а тому не може надати інформацію про злочинців, механізм вчинення злочину тощо;

3) шахраї діяли за генеральною довіреністю на право скоювати будь-які операції з квартирою, яку виписав потерпілий, помиляючись у справжніх намірах осіб. Є певна інформація про злочинців, сліди, механізм вчинення злочину, але цього недостатньо для затримання шахраїв і проведення розслідування в повному обсязі.

Основний напрям повинен полягати у з'ясуванні обставин, через які особа стала потерпілою, та встановленні причетності осіб, що супроводжували угоду щодо відчуження нерухомості, до вчинених шахрайських дій, обставин видачі довіреності потерпілим.

Якщо шахрайські дії вчинено щодо нерухомості, власник якої помер або зник безвісти, то можуть скластися такі ситуації:

1) кримінальне провадження відкрито за заявою особи, яку деякий час вважали безвісно відсутньою, і щодо нерухомості якої вчинено шахрайські дії шляхом підробки документів, які підтверджують факт смерті цієї особи. Злочинець встановлений або є достовірною інформація про злочинців, їхню кількість, механізм вчинення злочину, що дає змогу проводити розслідування у повному обсязі;

2) кримінальне провадження відкрито за заявою особи, яку тривалий час вважали безвісно відсутньою, і щодо нерухомості якої вчинено шахрайські дії шляхом підробки документів, які

підтверджують факт смерті цієї особи. Злочинець невідомий у зв'язку із тим, що пройшов тривалий час, інформація про злочинців, їхню кількість, механізм вчинення злочину обмежена;

3) кримінальне провадження відкрите за заявою особи, яка є родичем померлого і є спадкоємцем нерухомості, щодо якої вчинено переоформлення шляхом шахрайських дій. Злочинець відомий, заперечує свою провину, але є досить інформації, що свідчить про вчинення злочину саме ним;

4) злочинці шахрайським шляхом (підробкою документів) заволоділи правом на житло померлої особи, в якій не було спадкоємців. Джерелом інформації про факт шахрайства є особа, яка заявляє, що у померлого не було родичів і нерухомість повинна була відійти до держави. Інформація про злочинця та механізм вчинення шахрайства є недостатньою, але є документи, в яких відображається факт вчинення протиправних дій.

Основними напрямками розслідування є з'ясування низки обставин, зокрема причин смерті особи, факту видачі шахраю свідоцтва про смерть, факту звернення шахраїв до юридичних і фізичних осіб із питань щодо відчуження житла та причетності цих осіб до вчинення шахрайства тощо.

З метою встановлення факту та обставин смерті особи, житло якої було відчужено після її смерті, необхідно провести такі заходи:

1) отримати інформацію про особу, яка повідомила до поліції про смерть власника житла;

2) з'ясувати, чи є у померлого власника родичі, які є законними спадкоємцями;

3) з'ясувати, чи було виявлено документи, що засвідчують особу померлого власника, та правостановлюючі документи на житло, хто знайшов і куди потім було передано ці документи;

4) з'ясувати, чи є, згідно з правостановлюючими документами, інші власники житла.

Якщо шахрайство вчиняється щодо покупця нерухомості, то можуть скластися такі ситуації:

1) покупець придбав нерухомість, щодо якої заздалегідь були здійснені шахрайські дії. Є інформація про зовнішні ознаки шахрая, який незаконно продавав неналежну йому нерухомість, є сліди в документах, які свідчать про факт вчинення злочину, але місцеперебування злочинця невідоме;

2) шахрай отримав у покупця грошовий задаток до оформлення документів стосовно угоди купівлі-продажу та зник. Є розписка, в якій зафіксовано факт передачі грошей, ксерокопії документів, що посвідчують особу, якій передавалися гроші, факт передачі грошей підтверджується свідками.

Основним напрямком є виявлення очевидців вчинення злочину, серед яких можуть бути й особи, які здатні впізнати злочинця, а також з'ясування обставин, які передували угоді. Перш за все, треба з'ясувати справжність документів,

які засвідчують особу, якій передавалися гроші, і залежно від цього спрямовувати розслідування у напрямі встановлення цієї особи. Якщо гроші передавалися у присутності свідків, то необхідно перевірити їхню причетність до події.

Напрями розслідування й особливості планування розслідування з шахрайств у сфері нерухомості визначає характер обставин і питань, які підлягають обов'язковому встановленню і доказуванню.

Стаття 91 КПК України надає вичерпний перелік обставин, які підлягають доказуванню у кримінальному провадженні. Втім, треба погодитися з В.С. Мацишиним, який акцентує, що поряд із типовими обставинами, які підлягають доказуванню, під час розслідування конкретної справи виникає необхідність дослідження суттєвих обставин, зумовлених притаманними тільки цій справі індивідуальними особливостями [8, с. 144].

Аналіз судово-слідчої практики показав, що у справах щодо шахрайств, вчинених щодо об'єкта нерухомого майна громадян, обставинами, які підлягають встановленню, є такі: 1) щодо якого об'єкта нерухомості здійснено посягання та який характер воно мало, належність нерухомості певній особі; 2) чи не мав місце цивільно-правовий делікт або інший злочин; 3) у який спосіб було вчинено шахрайство; 4) хто є потерпілим від злочину і чи є інші особи, права яких були порушені (дольові власники); 5) хто був безпосереднім виконавцем вчинення шахрайства, чи були співучасники, який характер їхніх дій, яка характеристика цих осіб; 6) наявність злочинних зв'язків із представниками влади та особами, які оформлюють документи щодо відчуження житла, в чому виявилася незаконність їхніх дій; 7) в чому полягала підготовка дій шахраїв і які були дії щодо приховування злочину; 8) хто знав, але не повідомив про підготовку або вчинення шахрайства; 9) які матеріальні збитки і кому спричинені, які потрібні заходи для відшкодування збитків; 10) які умови сприяли вчиненню злочину і що необхідно зробити для їх усунення; 11) чи використовувалися під час вчинення шахрайства підроблені документи; які саме і яким способом здійснювалася їх підробка; де шахраї придбали обладнання для підробки документів і де зберігаються інструменти та матеріали, що використовувалися під час підробки документів; 12) які взаємини між шахраєм і потерпілим; 13) факт застосування засобів маскування; 14) місцеперебування особи, що вчинила шахрайство; 15) добросовісність дій із боку потерпілої сторони; 16) поведінка непрямих учасників протиправних дій: нотаріусів, представників місцевої влади, органів опіки та піклування, ріелторів, працівників ЖЕКу та інших; 17) встановлення мотиву та умислу на заволодіння нерухомістю шляхом шахрайства.

Встановлення вказаних обставин дасть можливість з'ясувати важливі обставини щодо події злочину та його складу, вчасно провести необхідні слідчі (розшукові) дії та оперативно-розшукові заходи та встановити осіб, які можуть бути причетні до вчинення шахрайства.

**Висновки.** Отже, вирішення організаційних питань, що виникають у процесі розслідування шахрайств, вчинених щодо об'єктів нерухомого майна громадян, є одним із найважливіших напрямів слідчої діяльності. Водночас створенню надійної організаційної структури має передувати оптимальне планування, управління й ефективна тактика розслідування. Напрями розслідування необхідно визначати оптимально для конкретної слідчої ситуації, що склалася у кримінальному провадженні на певному етапі розслідування, оскільки спостерігається тісний зв'язок слідчих (розшукових) дій, негласних слідчих (розшукових) дій та оперативно-розшукових заходів, зорієнтованих на ту чи іншу типову слідчу ситуацію.

### Література

1. Матусовский Г.А. Организация работы аппаратов предварительного следствия органов внутренних дел. / Г.А. Матусовский, В.Н. Сущенко. – Харьков: Юрид. ин-т, 1983. – 84 с.
2. Криминалистика: учебник / Под ред. Р.С. Белкина. – М.: «Юрид. лит.», 1986. – 542 с.
3. Каткова Т.В. Проблемы реализации принципа непосредственности доследственного доказывания на досудовом этапе: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09 / НЮА ім. Я. Мудрого. – Х., 1997. – 18 с.
4. Пазинич Т.А. Криміналістична характеристика шахрайств та основні положення їх розслідування: дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09 / Т.А. Пазинич; Харківський національний університет внутрішніх справ. – Х., 2007. – 211 с.
5. Лукашевич В.Г. Криминалистическая теория общения: постановка проблемы, методика исследования, перспективы использования. / В.Г. Лукашевич. – Киев: Украинская академия внутренних дел, 1993. – 194 с.
6. Коновалова В.Е. Организационные и психологические основы деятельности следователя. / В.Е. Коновалова. – К.: РИО МВД УССР, 1973. – 122 с.
7. Волобуев А.Ф. Розслідування і попередження розкрадань майна у сфері підприємництва: навч. посібник. / А.Ф. Волобуев; за ред. проф. О.М. Бандурки. – Х.: «Рубікон», 2000. – 272 с.
8. Мацишин В.С. Особливості розслідування фальшивомонетництва. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.09 / Мацишин В'ячеслав Станіславович; Національна академія внутрішніх справ України. – Київ, 2002. – 298 с.

### Анотація

**Птушкін Д. А. Організаційні заходи та визначення напрямів розслідування шахрайств, учинених щодо об'єктів нерухомого майна громадян, відповідно до типових слідчих ситуацій.** – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню питань співвідношення організації та планування розслідування, визначенню напрямів розслідування шахрайства щодо об'єктів нерухомого майна. Увага приділяється опи-

санню структурних елементів організації та розслідування злочинів цієї категорії. На початковому етапі розслідування шахрайств щодо об'єктів нерухомості слідчі ситуації пропонується розглядати через призму психологічних, інформаційних, процесуальних, тактичних, матеріально-технічних елементів, поєднання та взаємодія яких визначають індивідуальність кожної слідчої ситуації. Окрім того, акцентується, що доцільним є визначити ще один критерій – поділ слідчих ситуацій за характером вчинюваних дій. Наводяться такі ситуації та пропонуються напрями розслідування залежно від цих слідчих ситуацій.

**Ключові слова:** шахрайство, нерухомість, житло, організація та планування розслідування, слідчі ситуації під час розслідування шахрайств щодо об'єктів нерухомого майна громадян.

### Аннотация

**Птушкин Д. А. Организационные мероприятия и определение направлений расследования мошенничеств, совершенных относительно объектов недвижимого имущества граждан, в зависимости от типичных следственных ситуаций.** – Статья.

Статья посвящена исследованию вопросов соотношения организации и планирования расследования, определению направлений расследования мошенничества по отношению к объектам недвижимого имущества. Внимание уделяется описанию структурных элементов организации и расследования преступлений данной категории. На начальном этапе расследования мошенничеств по отношению к объектам недвижимости следственные ситуации предлагается рассматривать через призму психологических, информационных, процессуальных, тактических, материально-технических элементов, сочетание и взаимодействие которых определяют индивидуальность каждой следственной ситуации.

**Ключевые слова:** мошенничество, недвижимость, жилье, организация и планирование расследования, следственные ситуации при расследовании мошенничеств по отношению к объектам недвижимого имущества граждан.

### Summary

**Ptushkin D. A. Organizational measures and determination of directions of investigation of frauds concerning to real estate objects of citizens, depending on typical investigatory situations.** – Article.

The article is devoted to the study of the relationship between organization and planning of the investigation, determination of areas of investigation of fraud in relation to real estate objects. Attention is paid to describing the structural elements of the organization and the investigation of crimes in this category. At the initial stage of the investigation of fraud against real estate objects, investigative situations are proposed to be considered through the prism of psychological, informational, procedural, tactical, material and technical elements, the combination and interaction of which determines the individuality of each investigative situation. In addition, it is emphasized that it is expedient to determine one more criterion – the division of investigative situations by the nature of the actions taken. The following situations are presented and areas of investigation are proposed, depending on these investigative situations.

**Key words:** fraud, real estate, housing, organization and planning of the investigation, investigating situations in the investigation of fraud against real estate objects of citizens.