

СПОСОБ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены основные классификации способа и схемы совершения мошенничества в сфере оборота жилья. Автором сделан вывод о значении знания о способах совершения данных преступлений, о характеристике каждого способа для разработки средств, приёмов и методов их раскрытия и расследования.

Ключевые слова: мошенничество, способ совершения преступления, криминалистическая характеристика преступления, недвижимость.

E. I. Tretiakova

THE METHOD OF COMMITTING FRAUD IN THE SPHERE OF HOUSING TURNOVER

Annotation: The article describes the main classification methods and schemes of committing fraud in the sphere of housing turnover. The author makes a conclusion about the importance of knowledge about the ways of committing these crimes, the characteristics of each method for developing tools, techniques, and methods of their detection and investigation.

Keywords: fraud, modus operandi, forensic crimes characterization, real estate.

Во всех регионах России в последние годы наблюдается некоторое увеличение объёма строительства объектов недвижимости жилого назначения, что напрямую связано с возросшей покупательской способностью населения, прежде всего, за счёт ипотечного кредитования и возможности получения жилищных субсидий.

Для урегулирования и охраны правовых отношений в сфере частной собственности на разных этапах формирования рынка недвижимости создавались государственные ведомства, которые принимали на себя функции государственного регулирования данной сферы правоотношений. Специфичность сферы правоотношений по оформлению возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимость, способствовало созданию строительных компаний, риэлторских организаций, для оказания услуг на первичном и вторичном рынке жилья, а также некоммерческих организаций, таких как — объединения граждан, намеревающихся приобрести в свою собственность жилые дома и квартиры. Вместе с тем, деятельность существующих агентств недвижимости не обеспечивает гарантию юридической чистоты сделки. Всё чаще сделки с недвижимостью имеют сомнительные схемы и становятся предметом мошеннических действий, которые достаточно трудно обнаружить на этапе её заключения, поскольку внешне ей придают вполне законный вид. Об актуальности темы говорит и тот

факт, что в 2012 г. Федеральным законом № 207 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ч. 4 ст. 159 УК РФ были внесены изменения, касающиеся ответственности за мошеннические действия, повлекшие утрату гражданином права на жилое помещение.

Так, по данным ИЦ ГУ МВД Иркутской области с 2009 г. по 2016 г. возбуждено 523 уголовных дела по 789 эпизодам преступной деятельности. Из них в суд направлено лишь 104 уголовных дела, что составило 20 % [1]. Это объясняется тем, что факт совершения мошенничества устанавливается спустя продолжительное время после его совершения, кроме того, появление новых способов совершения мошеннических схем усложняет факт его выявления и доказывания. Таким образом, знание о способе совершения преступления имеет огромное практическое и теоретическое значение, что неоднократно отмечается в научной и криминалистической литературе, посвящённой исследованиям различных видов преступлений [2, 3, 4]. Следует отметить, что способ совершения мошенничества в сфере оборота жилья, как правило, полноструктурный (присутствуют все три элемента — подготовка, совершение и сокрытие). Подготовка зачастую сводится к приисканию объекта недвижимости и необходимой документации на данный объект.

Совершение самого мошенничества в соответствии с уголовным законодательством сводится к обману или злоупотреблению доверием, при этом преступник может завладеть правом на недвижимое имущество, так и денежными средствами или иным имуществом потерпевшего, которое выступает в качестве платежа, без возникновения или прекращения права собственности.

В научных исследованиях на рассматриваемую тему приводятся различные классификации видов мошенничества в сфере оборота недвижимости. Так, некоторые авторы классифицируют мошенничество в зависимости от вида рынка жилья. К ним относятся:

1. Мошенничество, совершаемое на вторичном рынке жилья. Приобретение квартир и домов, сделки по которым ранее проходили процедуру государственной регистрации («вторичный рынок жилья»), а равно приобретение объектов недвижимости, введённых в эксплуатацию, сведения о технических паспортах которых имеются в бюро технической инвентаризации.

2. Мошенничество, совершаемое при строительстве жилья («первичный рынок жилья»). Когда приобретают объект недвижимости в форме инвестирования денежных средств в строящееся здание, т. е. заключение договора на доленое строительство [5].

Данные виды мошенничества содержат различные схемы его совершения:

- продажа недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;
- продажа жилого помещения сразу нескольким покупателям;
- арендатор без согласия владельца жилища сдаёт жилье по более высокой цене одному или нередко сразу нескольким «субарендаторам»;

— обмен на недорогую жилплощадь с доплатой; одинокому гражданину, чаще всего ведущему антисоциальный образ жизни, предлагают обменять имеющуюся жилую недвижимость на более дешёвую с доплатой, которое, чаще всего, не приобретается в собственность, а снимается на некоторое время; ему дают небольшое количество денег — чтобы не сразу опомнился и понял, что стал жертвой обмана.

— мошенничество при долевым строительстве;

— мошенничество с созданием ЖСК (жилищно-строительного кооператива; при использовании ЖСК застройщик заключает с покупателем не договор долевого участия, а договор паенакопления, который не подлежит регистрации Росреестром, что позволяет застройщикам совершать двойные продажи квартир; продавать квартиры можно до получения разрешения на строительство [6, с. 75];

— мошенничество при строительстве многоквартирного дома на участке, предназначенном для ИЖС;

— схема «Апартаменты» — в них регистрацию по общему правилу получить невозможно, но есть лазейка: можно получить временную регистрацию сроком не более чем на пять лет, если нежилое помещение входит в состав специализированного учреждения — гостиницы или дома отдыха. На практике встречаются случаи, когда застройщик обещает подобную регистрацию, но после ввода жилья в эксплуатацию своё обещание по разным причинам не выполняет и др.

Другие авторы приводят классификацию в зависимости от вида совершаемых сделок с недвижимостью: мошенничество при покупке или продаже жилья, при аренде, обмене, мошенничество при инвестировании строительства, мошенничество, сопряжённое с другими преступлениями (похищение человека, применение угроз, шантажа, вымогательство, убийство) [7].

И та, и другая классификации имеют право на своё существование, но, на наш взгляд, наиболее приемлемая и удобная классификация мошенничества — в зависимости от видов рынка жилья, поскольку включает в себя и те схемы мошенничества, при которых наблюдается факт обмана или злоупотребления доверием, в результате чего у преступника возникает возможность приобретения права собственности, предшествует гражданско-правовой сделке. К ним можно отнести, например, 1) мошенничество с квартирами умерших людей; преступники, имея знакомства в органах ЗАГС, выходили замуж или женились на недавно умерших гражданах с пропиской, либо одиноких пожилых пенсионерах; после смерти вступали в права наследования как наследники первой очереди либо при жизни заставляли пенсионеров подписать документы, передающие права собственности на недвижимое жилое имущество (доверенность на реализацию жилья); 2) мошенничество с квартирами одиноких пенсионеров; так, например, один из злоумышленников приходит к одиноким пенсионерам под видом сотрудника полиции или социального работника; если одинокий пенсионер не менял на новый свой старый паспорт, то ему предлагали быстро осуществить этот обмен; взяв паспорт одинокого пенсионера,

злоумышленники присваивали квартиру через подставное лицо, которое внешне было похоже на владельца паспорта; а затем квартира реализовывалась; 3) «создание невыносимых условий соседства», при которой одна из долей бывших супругов, братьев и сестёр приобретается, несмотря на преимущественное право приобретения второго дольщика, и создаются невыносимые условия соседа по квартире (громкая музыка, постоянные гости или квартира сдаётся как можно многочисленной семье, антисанитария, беспорядок), для того чтобы собственник продал свою долю ниже рыночной стоимости [8, с. 10].

И это только некоторые из весьма разнообразных схем. Очевидно, что привести полный перечень мошеннических схем с недвижимым жилым имуществом не представляется возможным, поскольку они появляются с завидной регулярностью и зависят от уровня знаний, возможности и «квалификации» самого преступника, и только лишь изучение, анализ криминалистической характеристики мошенничества с жильём позволит удовлетворить существующую потребность в выработке рекомендаций по выявлению, раскрытию, расследованию и предупреждению данного вида мошенничества.

Список использованной литературы:

1. Данные получены в ИЦ ГУ МВД по Иркутской области.
2. *Белкин Р. С.* Курс криминалистики: в 3 т. Т. 3: Криминалистические средства, приёмы и рекомендации. — М., 1997. — 480 с.
3. *Варданян А. В., Алексиенко О. Н.* Использование знаний о способах преступлений против жизни и здоровья в выявлении и разоблачении ложного алиби // Юристъ-Правоведъ. — 2008. — № 6. — С. 35—38.
4. Расследование преступлений, совершённых несовершеннолетними: учеб. пособ. / авт.-сост. *О. П. Грибунов, Е. И. Третьякова.* — Иркутск: ФГКОУ ВО ВСИ МВД России, 2016. — 148 с.
5. *Лобанов С. С.* Мошенничество при строительстве жилья // О-во и право. — 2008. — № 2 (20). — С. 244—246.
6. *Ярных Д. А.* Мошенничество застройщиков // Жилищное право. — 2016. — № 8. — С. 73—76.
7. *Горобченко С. В.* Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Горобченко С. В. — Челябинск, 2009. — 218 с.
8. *Пластинина Н.* Популярные виды мошенничества на рынке вторичного жилья // Жилищное право. — 2015. — № 12. — С. 12—18.