

Чашечникова Марина Анатольевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Уголовный процесс, криминалистика и судебная экспертиза, теория оперативно-розыскной деятельности

Способы совершения преступлений в сфере оборота недвижимости

Аннотация. Статья посвящена раскрытию вопроса о способах совершения преступлений в сфере оборота недвижимости, применяемых преступниками в современных экономических условиях, а также их классификации по различным основаниям, в ней приводятся различные классификации способов данного вида, в том числе с учетом новых и частых используемых преступных схем. Способы совершения преступлений в сфере оборота недвижимости постоянно совершенствуются преступниками, в связи с динамично изменяющимися социально-экономическими условиями жизни общества. Чтобы деятельность правоохранительных органов по предупреждению и расследованию таких преступлений имела должный результат, криминалистическая наука в рассматриваемой области должна также находиться в постоянном развитии.

Ключевые слова: способ совершения преступления, преступления в сфере недвижимости, оборот недвижимости, расследование преступлений в сфере оборота недвижимости.

© Положения криминалистического учения о способе совершения преступления имеют существенное значение для разработки частных методик расследования отдельных видов преступлений, в том числе, совершаемых в сфере оборота недвижимости. Способ совершения преступления является одним из наиболее важных компонентов криминалистической характеристики

преступления, которая в свою очередь является составной частью частной методики расследования преступления.

На практике знание способа совершения преступления, при дефиците информации о других обстоятельствах, имеющих значение для расследования уголовного дела и соответственно подлежащих выяснению, позволяет следователю (дознавателю) выдвигать версии о личности преступника, следах преступления и вещественных доказательствах, которые могут быть обнаружены на месте происшествия.

В способе совершения преступления в зависимости от его характера отражаются не только отдельные физические, но интеллектуальные качества преступника. Способ совершения преступления особенно в сфере оборота недвижимости также может свидетельствовать о его социальном статусе. Информация о личности преступника в ситуациях, когда он скрывается от органов предварительного расследования, имеет важное розыскное значение, а при задержании подозреваемого выступает в качестве вспомогательной для определения тактики производства следственных действий проводимых с его участием.

Таким образом, можно утверждать, что изучение способов преступлений в сфере оборота недвижимости их классификация имеет важное значение, как для развития теории криминалистики, в частности криминалистической методики, так и для совершенствования судебно-следственной практики.

Способ совершения преступления представляет собой комплекс используемых при его совершении приёмов и методов, последовательность действий, совершаемых преступником, применения средств воздействия на предмет посягательства [4, с. 257].

Многообразие способов совершения преступлений в сфере оборота недвижимости является одним из основных признаков данной группы преступлений. Классифицировать способы совершения преступлений в сфере оборота недвижимости можно по различным основаниям.

В зависимости от организационно-экономической сферы рынка преступления с недвижимостью совершаются в сфере купли-продажи, мены, аренды и аренды недвижимого имущества (мошенничество и вымогательство); преступления в сфере деятельности строительных и риелторских организаций (присвоение и растрата, незаконное предпринимательство, уклонение от уплаты налогов и (или) сборов) [3, с. 7].

Исследователями также различаются преступления, совершаемые в отношении покупателей и в отношении продавцов (собственников) [2, с. 8]. Необходимо отметить, что для продавцов последствия совершенного преступного деяния, как правило, наступают достаточно быстро и обычно связаны с неполучением денежных средств по сделке с объектом недвижимости. При этом для покупателей последствия заключения незаконных сделок и момент их совершения могут быть существенно отдалены по времени.

При купле-продаже и совершении иных сделок гражданско-правового характера с переходом права собственности на объект недвижимости можно выделить следующие способы совершения преступлений в сфере оборота недвижимости:

- 1) отчуждение жилой недвижимости без уведомления законного владельца путем подделки различных документов (договоров, судебных решений, доверенностей и т.д.). Преступники используют различные приемы и методы, среди них: получение дубликатов правоустанавливающих документов и их подделка, компьютерные аферы с базами данных собственников жилья; подделка паспортов владельцев;

- 2) отчуждение недвижимости при осуществлении посреднических услуг по гражданско-правовым сделкам по просьбе собственника либо с его «добровольного» согласия.

- 3) оформление права собственности не на то жилое помещение, которое демонстрировалось покупателю [5, с. 247–248], а также неоднократные продажи одного и того же объекта жилой недвижимости, что, как показывает практика, является частым способом действий злоумышленников.

4) мошенничество, совершаемое под прикрытием купли-продажи жилого помещения и при последующем признании договора недействительным в целях завладения денежными средствами в виде разницы между фактически выплаченной ценой и стоимостью, указанной в договоре, а также неоднократное получение задатка или аванса с последующей продажей квартиры.

5) мошенничество посредством купли-продажи или совершения иных сделок, совершаемых под принуждением, с последующим физическим устранением потерпевших либо их похищением, незаконным лишением свободы. В большей степени это касается случаев вымогательства права на чужое имущество.

Изучение материалов судебной практики показывает, что наибольшее число мошенничеств данного вида совершается при срочной покупке недвижимости.

Изучение конкретных уголовных дел позволило Р.Н. Шумову выделить типичные виды преступных действий при аренде помещений:

1) умышленное предоставление на возмездной основе заведомо не соответствующей действительности информации о выгодных для арендаторов предложениях арендодателей по поводу аренды жилых помещений;

2) сдача в аренду жилых помещений нескольким арендаторам одновременно.

3) сдача жилого помещения в аренду лицом, не имеющим каких-либо вещных прав на жилое помещение.

4) сдача в аренду несуществующей недвижимости [6, с. 19].

В контексте рассмотрения вопроса о способах совершения преступлений в сфере оборота недвижимости необходимо отметить возросшее количество преступлений с участием различных агентств недвижимости, риелторов или под их видом. Это свидетельствует о том, что в настоящее время деятельность риелторских компаний, агентств недвижимости законодательно урегулирована недостаточно.

Одной из сфер совершения преступлений с недвижимостью является жилищное строительство. Преступное деяние зачастую сводится к созданию фиктивных компаний, выступающих в качестве одной из сторон в сделке, берущей на себя обязанность по возведению (строительству) жилого дома (комплекса) взамен на принятые от вкладчиков денежные взносы. Затем лжестроительная компания исчезает с рынка строительства недвижимости, так и не приступив к нему либо не завершив до конца.

Как показывает практика, лица, совершающие мошеннические действия при строительстве жилья, практически редко предпринимают попытки к сокрытию следов своей преступной деятельности. Вместе с тем преступники прекрасно осознают, что доказать мошенничество в этом случае довольно сложно, так как необходимо установить, что умысел на совершения преступления возник до начала совершения указанных действий.

Кроме указанных, имеет место такой относительно новый вид преступлений, как мошенничество в жилом секторе, связанный с процессом оборота долей в жилом объекте. Растет число случаев обманов при приобретении жилья с участием материнского капитала. Наиболее распространенными способами здесь являются обналичивание денежных средств (например, путем заключения фиктивных сделок или сделок с завышенной стоимостью); получение материнского капитала лицами, не имеющими на него прав; мошенничество с ипотекой, взятой под материнский капитал и другие.

Необходимо обращать внимание на то, что преступления в сфере оборота недвижимости практически не совершаются спонтанно. Преступный умысел воплощается, как правило, после проведения подготовительных действий или после выработки определенного сценария. Преступники не только готовятся к совершению преступлений данного вида, но и разрабатывают способы их сокрытия. Для этого преступные действия чаще всего маскируются под легальные гражданско-правовые сделки, для оказания содействия в их совершении привлекаются коррумпированные чиновники, используются поддельные документы, применяется подкуп, угрозы, шантаж и физическое

насилие в отношении свидетелей обвинения с целью изменения их показаний и др.

Важность изучения способа совершения преступления в практике борьбы с преступностью, в том числе в сфере оборота недвижимости, переоценить сложно. Преступные деяния данного вида отличаются гибкой адаптивностью к новым экономическим условиям, оперативным реагированием на конъюнктуру рынка, маскировкой под заключение и исполнение законных гражданско-правовых сделок, широким использованием новейших технических достижений. Именно поэтому вопрос об исчерпывающей классификации способов совершения преступлений в данной сфере остается открытым. Это обуславливает необходимость постоянного отслеживания и прогнозирования тенденций развития преступных схем в сфере оборота недвижимости в целях своевременного выявления, пресечения, раскрытия и расследования совершаемых преступлений и в конечном итоге обеспечения безопасности и защищенности добросовестных участников оборота недвижимости в РФ при осуществлении ими своих гражданских прав.

Литература

1. Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за 3 квартал 2009 г. (утв. Постановлением Президиума Верховного суда РФ от 25 ноября 2009 г.) // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2010. № 2.
2. Антонов В.Н. Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 1998.
3. Арзуманов С.Ю. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
4. Курс уголовного права. Общая часть. Том 1: Учение о преступлении / Под ред. Н.Ф. Кузнецовой, И.М. Тяжковой. М., 2002.

5. Синкевич В.В. Расследование уголовных дел о мошенничестве, совершенном на вторичном рынке жилья // Общество и право. 2008. № 2.

6. Шумов Р.Н. Охрана рынка жилья от преступных посягательств (Криминологический и уголовно-правовой аспекты): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 1