

**Чурилов Роман Александрович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Мошенничество в сфере недвижимости**

**Аннотация.** Настоящая статья посвящена проблеме мошенничества как одно из наиболее распространенных преступлений против собственности. В отличие от других имущественных преступлений, оно отличается наибольшей латентностью, а раскрываемость этой группы преступлений традиционно остается на низком уровне. Способы совершения мошеннических действий крайне разнообразны и во многом определяются складывающейся в обществе социальной, экономической, политической ситуацией. Каждая новая стадия развития общества влечет за собой изменение мошеннических схем.

**Ключевые слова:** мошенничество, недвижимость, экономическое преступление, незаконная риэлтерская деятельность.

Анализ ситуации, сложившейся в России к настоящему времени, убедительно свидетельствует о значительном влиянии экономических факторов на состояние и перспективы развития страны. Динамика и направленность криминальных процессов в экономике обусловлена институциональными преобразованиями и, прежде всего, реформированием отношений собственности.

Происходившие в обстановке недостаточной правовой урегулированности и снижения уровня нравственного и правового сознания, эти реформы объективно обусловили рост экономических преступлений.

Экономические преступления влияют на общий уровень преступности, провоцируя насильственные действия, связанные с перераспределением

собственности. Быстрыми темпами прогрессирует и мошенническое завладение чужой собственностью [4, с. 11].

Необходимо отметить, что сильный толчок к всплеску мошенничества дала проводимая в России приватизация государственной и муниципальной собственности. При этом преобладали процессы преобразования форм собственности промышленных и коммерческих предприятий и приватизация жилья.

Став собственниками своих квартир, многие граждане получили возможность использовать их по своему усмотрению – передать, обменять, подарить и т. п. Тем самым в стране возник активно функционирующий рынок жилья. Этим незамедлительно воспользовались и преступники.

Появились и получили широкое распространение такие способы мошенничества, как продажа несуществующей или чужой недвижимости, искусственное признание недействительной сделки купли-продажи и множество других способов [6, с. 105].

Доля преступлений, совершенных за 2014 год указывает на значительное число мошенничества, в том числе при купле-продаже недвижимого имущества. Данная категория преступлений представляет большую общественную опасность в связи с тем, что потерпевшие в результате преступных действий часто лишаются права на владение жилплощадью, а преступники получают «доход» исчисляемый сотнями тысяч долларов [2, с. 4].

Исследование преступлений подобного рода показывает, что для них характерны соучастие в мошеннических сделках с жилой недвижимостью должностных лиц, работников проектно-инвентаризационных бюро, жилищных служб; завладение путем злоупотребления доверием жильем социально незащищенных слоев населения со стороны лиц, на которых возложены обязанности по их опеке и лечению; незаконная риэлтерская деятельность со стороны физических и юридических лиц и др.

В настоящее время характер мошенничества в нашей стране стал более сложным и изощренным. Совершаемые преступления отличаются гибкой

адаптацией к новым экономическим условиям, маскировкой под заключение и осуществление законных гражданско-правовых сделок, оперативным реагированием на конъюнктуру рынка, использованием технических новаций: активно и весьма умело используются при совершении преступлений банковские документы, кредитные карты, средства связи и оргтехника.

Разнообразны формы и методы сокрытия преступлений. Мошенничество всегда занимало и занимает в настоящее время значительное место в структуре преступности России, определяя ее количественную сторону.

Мошенничество составляет незначительную долю всех регистрируемых преступлений: от 8% до 10%. Его динамика крайне неблагоприятна, так раскрываемость мошенничеств на протяжении последнего десятилетия не меняется и остается на уровне 60%. При этом около половины мошенничеств относятся к преступлениям экономической направленности [1, с. 11].

Данный вид преступления выделяется по сложности своей фабулы, хитроумности и выдумке преступников, серийности мошеннических действий, размером наносимого ущерба, трудностями раскрытия и расследования.

Совершающие их лица отличаются нестандартностью мышления, ловкостью, находчивостью, артистизмом, склонностью к острым рискованным ситуациям, в которых они черпают глубокое эмоциональное удовлетворение. Это своеобразные интеллектуалы преступного мира. Если раньше мошенничество чаще всего обуславливалось дефицитом товаров народного потребления и заключалось в обмане потребителей, то в настоящее время его сфера расширилась за счет использования азартных игр, проводимых в местах скопления людей, сделок с недвижимостью и т. п.

Анализ этих преступлений показывает, что более 40% мошеннических действий совершается в группах с четким распределением ролей участников, применяющих различные уловки для обмана потерпевших.

Современная ситуация характеризуется еще и многократным увеличением в новых социально-экономических условиях количества сделок, регулируемых гражданским правом, определенная доля которых совершается

под влиянием обмана или злоупотребления доверием, то есть содержит состав преступления мошенничества. Причем расширяются сферы жизнедеятельности общества, в которых совершаются мошенничества, и увеличивается разнообразие их способов.

Последствия совершения мошеннических посягательств, проявляются во много миллиардном ущербе, причиняемом ими обществу, государству и гражданам. В связи, с чем появилась острая необходимость научного подхода к выявлению тенденций, причин, а также эффективности мер предупреждения и раскрытия данного вида преступлений.

Обстоятельством, позволяющим констатировать актуальность проблемы, являются сложности, возникающие в следственной и судебной практике, трудности при правовой оценке мошенничества, его ограничении от гражданско-правовых деликтов и смежных составов преступлений, в частности, от присвоения или растраты, причинения имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием [5, с. 22].

В практической деятельности сотрудники правоохранительных органов сталкиваются с тем, что многие мошенники после совершения преступления ссылаются на то, что у них не было умысла на хищение денежных средств, с целью избежать уголовной ответственности и перейти на гражданско-правовые отношения.

В таких случаях возникает необходимость доказать что у них имелась реальная возможность исполнить свои обязательства перед потерпевшей стороной но они не реализовали данную возможность и воспользовались добытыми денежными средствами по своему усмотрению.

© Это определяет значимость исследования прикладного правоприменительного аспекта борьбы с мошенничеством, важного для правоохранительных органов. Мошенничество с недвижимостью, а в частности в сфере долевого строительства приобретает небывалую изощренность.

Значительную проблему для следователей представляет отыскание денежных средств, которые были похищены мошенниками, для последующего возвращения их владельцам [3, с. 89].

Преступники, с целью вуалирования противоправных действий размещают деньги на расчетных счетах подставных коммерческих структур. На них приобретаются различные строительные материалы по завышенным ценам, специальная строительная техника и различные товарно-материальные ценности.

Таким образом, сложно выявлять каналы движения похищенных денежных средств. При этом порой выявлялась целая сеть фиктивных предприятий, которые после прохождения денежных средств через их расчетные счета быстро ликвидировались.

Обстоятельства, при которых совершается преступление, является немаловажным элементом в криминалистической характеристике мошенничества, поскольку позволяет выделить особенности совершения преступления, влияет на квалификацию преступления, а далее назначения наказания. Зачастую истинные обстоятельства могут нести гражданско-правовые отношения.

### Литература

1. 1. Состояние преступности в Российской Федерации и основные результаты деятельности органов внутренних дел за январь-декабрь 2014 года [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://mvd.ru/folder/101762/item/2994866>.

2. Ворожцова С.А. О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате // Закон. 2008. № 11.

3. Гармаев Ю.П. Методика расследования преступлений: правоприменительная практика и комментарии законодательства. М.: Статут, 2012.

4. Никитенкова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости // Юридическая теория и практика. 2014. № 1.

5. Раев В.В. Обманные схемы в обороте недвижимости // Жилищное право. 2014. № 2.

6. Топорков А.А. Криминалистика: Учебник. М.: Контракт, Инфра-М, 2012.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 1