

**Эбзеев Арсен Сагитович**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Мошенничество в сфере недвижимости**

**Аннотация.** 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.

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 [3, с. 65–67].

Доля преступлений, совершенных за 2014 год указывает на значительное число мошенничества [1, с. 34], 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.

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 (пенсионеров, психически больных лиц и т. п.) со стороны лиц, на которых возложены обязанности по их опеке и лечению (работники домов престарелых, психоневрологических диспансеров и т. п.); 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 (компьютеры, принтеры, множительные аппараты и т. п.). Разнообразны формы и методы сокрытия преступлений (хитроумные реорганизации фирм, действующих на рынке жилья, их переименования и т. д.).

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% [1, с. 8]. Его динамика крайне неблагоприятна, так раскрываемость мошенничеств на протяжении последнего десятилетия не меняется и остается на уровне 60% [2, с. 75]. При этом около половины мошенничеств относятся к преступлениям экономической направленности. Данный вид преступления выделяются 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 (по большей части неосознанно) 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 [4, с. 165–172].

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 в 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 [7, с. 53]. 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 [5, с. 130–133]. 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 [6, с. 231].

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. Состояние правопорядка в Российской Федерации и основные результаты деятельности органов внутренних дел и внутренних войск в 2014 году. Аналитические материалы. М., 2015.

2. Раев В.В. Обманные схемы в обороте недвижимости // Жилищное право. 2012. № 10.

3. Аванесян С.Р. Мошенничество как форма хищения // Право: теория и практика. 2007. № 4 (93).

4. Горобченко С.В. Криминалистическая классификация способов совершения мошенничества в сфере оборота недвижимости // Право и образование. 2008. № 8.

5. Никитенкова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости // Юридическая теория и практика. 2008. № 1.

6. Тарасова Н.В. Мошенничество как форма хищения // Российское законодательство в современных условиях. Материалы IV ежегодной научно-практической конференции, 10 октября 2006 г., г. Брянск. Брянск, 2006.

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

© Бюллетень магистранта 2015 год № 2