

Кривова Ульяна Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Методика расследования мошенничества в сфере незаконного оборота недвижимости

Аннотация. Настоящая статья посвящена методике расследования мошенничества в сфере незаконного оборота недвижимости. В статье особое внимание уделено рассмотрению основных способов совершения мошеннических действий.

Ключевые слова: мошенничество, обман, злоупотребление доверием, недвижимость, собственность, сделка.

Собственность различных видов на протяжении всего процесса развития общества являлась естественным способом регулирования производства, распределения, перераспределения и потребления материальных и нематериальных благ. Часть 2 ст. 8 Конституции РФ провозглашает, что «в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». Однако нельзя сказать, что охрана данной сферы общественных отношений находится на должном уровне.

Особое место среди хищений занимают деяния, совершаемые путем обмана или злоупотребления доверием (мошенничество). Это преступление проявляется в различных сферах, постоянно модернизируется и обновляется по способам и характеру преступных действий. По данным Верховного суда РФ, ежегодно за совершение мошенничества в целом по Российской Федерации осуждается более 25 тыс. лиц. Очевидно, что данное преступление является

одним из наиболее распространенных посягательств в различных сферах экономической деятельности [1].

Обращая внимание на важность жилищной сферы, можно констатировать, что в последние годы наметилась тенденция роста мошенничества в данной области. Преступники используют несовершенство закона в части прозрачности сделок, в том числе и при их последующем оформлении. Во многих случаях факты мошенничества подобного рода совершаются в совокупности с другими преступлениями (против личности, против собственности, против порядка управления и т. п.).

Актуальность изучения способов совершения и проблем квалификации мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере обуславливается недостатками действующего уголовного законодательства, связанными с отставанием существующих регулятивных и охранительных норм от социально-экономических реалий, что негативно сказывается на эффективности правоприменительной практики.

Способы совершения мошеннических действий с недвижимостью весьма разнообразны. Проведя анализ разных точек зрения по содержанию понятия «способ совершения мошенничества», я склонна присоединиться к мнению тех специалистов, которые под способом совершения мошенничества понимают определенную последовательность и образ действий, проявляющихся в приемах, методах, совокупности средств, используемых для совершения преступления подобного типа.

В общем виде способы мошеннических действий в сфере недвижимости можно классифицировать следующим образом: мошенничество при купле-продаже жилой недвижимости, а также при совершении иных сделок гражданско-правового характера с переходом права собственности на объект жилой недвижимости; мошенничество при аренде жилых помещений, когда речь идет только о праве пользования жилым помещением за плату; мошенничество в сфере жилищного строительства.

В работах многих специалистов отмечается, что общими признаками данных преступлений являются: многоэпизодность; тенденция к росту групповых видов мошенничеств, в том числе к формированию организованных преступных групп; усложнение схем гражданско-правовых сделок с недвижимым имуществом как основной способ сокрытия следов преступления; многообразие способов совершения мошенничеств; особый предмет посягательства [2]. Новый вид мошенничества в жилом секторе России связан с процессом оборота долей в жилом объекте. Аналогичная ситуация может возникнуть и при долевой собственности на квартиру, возникшей при приватизации. Растет число случаев обманов при приобретении жилья с участием материнского капитала [3].

Итак, при купле-продаже или иных сделках, касающихся объектов жилой недвижимости, можно выделить следующие способы действий мошенников:

- отчуждение жилой недвижимости без ведома законного владельца путем подделки документов;
- отчуждение жилой недвижимости при осуществлении посреднических услуг по гражданско-правовым сделкам по просьбе собственника либо с его «добровольного» согласия;
- оформление права собственности не на то жилое помещение, которое демонстрировалось покупателю, а также неоднократные продажи одного и того же объекта жилой недвижимости;
- 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.

Следует согласиться с выводом о том, что преступления в сфере жилой недвижимости совершаются не спонтанно, а после проведения подготовительных мероприятий или после выработки определенного сценария.

Такие выводы вытекают из анализа уголовных дел о мошенничестве данного вида (почти 85% изученных уголовных дел).

Как отмечают многие исследователи, проводившие анализ подобных уголовных дел, преступники не только готовятся к совершению мошенничества данного вида, но и разрабатывают варианты и способы сокрытия этих преступлений. Основными способами сокрытия исследуемой группы мошенничеств являются: маскировка под легальные гражданско-правовые сделки (85,8%); дальнейшее совершение сделок с недвижимостью (66,2%); подкуп должностных лиц, имеющих отношение к сделке (49,3%); подкуп свидетелей (39,7%); использование в преступной деятельности поддельных документов, удостоверяющих личность (22,4%); угрозы, шантаж, физическое насилие вплоть до устранения потерпевшего (12,8%) [4].

В качестве рекомендаций по расследованию рассматриваемого вида преступлений можно привести порядок действий следователя на различных этапах расследования в зависимости от сложившейся следственной ситуации.

На первоначальном этапе расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости можно выделить три типичных следственных ситуации в зависимости от того, известно ли лицо или лица, подлежащие привлечению к уголовной ответственности.

1) Лицо, подлежащее привлечению к ответственности, известно. В этой ситуации следует провести: допрос заявителя; допросы сотрудников фирмы; выемку регистрационных документов, документов налоговой отчетности (если они также не были предоставлены ранее); допрос подозреваемого (обвиняемого); проверка его по криминалистическим учетам на предмет судимости за аналогичные преступления; обыски в помещениях фирмы и дома у подозреваемого лица и иных сотрудников; назначение экспертиз: технико-криминалистической экспертизы документов; почерковедческих исследований почерка и подписей; аудиторская проверка предприятия, под прикрытием которого совершалось преступление; судебно-бухгалтерская или

экономическая экспертиза финансового состояния организации; наложение ареста на имущество физических лиц, причастных к мошенничеству.

2) Лицо, подлежащее привлечению к уголовной ответственности, известно, но неизвестно его местонахождение. В этой ситуации проводятся: допрос заявителя; допросы сотрудников строительной организации, в том числе имеющих отношение к заключению конкретных договоров; допросы всех лиц, располагающих сведениями о скрывшемся физическом лице, руководителе организации; дача поручения органам дознания об установлении данного лица и его задержании; выемка оригиналов документов регистрационных и отчетных документов; обыск в помещениях строительной организации, дома у ее руководителя и сотрудников, а также иные действия, характерные для предыдущей ситуации. Как видно из сказанного, основная задача первоначального этапа расследования в данном случае — установление местонахождения лиц, подлежащих привлечению к уголовной ответственности.

3) Лицо, совершившее мошеннические действия, неизвестно. Программа расследования включает те же мероприятия, которые производятся во второй ситуации. Кроме того, необходимо подробно допросить лиц, принимавших участие в регистрации организации, лиц, чьи документы были использованы для регистрации или предоставлялись мошенником при заключении договоров как свои собственные, необходимо составить словесный и композиционный портрет лица (лиц), совершивших преступление, провести проверку по криминалистическим учетам и принять другие меры по установлению его данных. В целях дальнейшего доказывания причастности к преступлению задержанного лица необходимо тщательно осмотреть место составления договора и других документов на предмет установления следов пребывания там подозреваемого (следов рук, ног, окурков со следами слюны и т. п.), исследовать следы рук на приходных ордерах, выданных потерпевшим; данные следы помогут в дальнейшем идентифицировать личность виновного. После задержания лица при необходимости следует предъявить его для опознания

сотрудникам строительной организации, не причастным к совершению мошенничества, или потерпевшим.

На последующем этапе расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости целесообразно выделить следующие типичные ситуации.

1) Личность всех обвиняемых (или личность обвиняемого, если преступление совершено одним человеком) установлена, всем предъявлено обвинение. При этом обвиняемые (обвиняемый) вину не признают, ссылаясь на то, что между ними и потерпевшим существуют гражданско-правовые отношения.

Действия следователя в данной ситуации должны быть направлены на проверку и разоблачение показаний обвиняемых, в первую очередь путем проведения таких следственных действий, как назначение судебных экспертиз, допросы свидетелей, очные ставки между обвиняемыми и свидетелями. Основные задачи производства данных следственных действий — выяснение механизма совершенного мошенничества, умышленного характера действий обвиняемых, изучение роли каждого участника преступной группы, установление местонахождения или вложения денежных средств, полученных в результате мошенничества.

2) Личности всех участников мошенничества установлены и всем предъявлено обвинение. Один (или несколько) участник преступной группы признает вину в совершении преступления, при этом другие участники не признают вину. Показания обвиняемых противоречат друг другу. В этой ситуации основная задача следствия — разрешение противоречий в показаниях обвиняемых. Для этого производятся повторные допросы обвиняемых с применением соответствующих тактических приемов, очные ставки (с учетом тактического риска, сопровождающего данные следственные действия), судебные экспертизы (с целью установления возможности развития событий определенным образом при совершении преступления). Необходимо также произвести допросы и судебные

экспертизы, направленные на выяснение особенностей личности обвиняемых, позволяющие более правильно оценить их показания.

3) Установлены личности не всех лиц, подлежащих привлечению к уголовной ответственности, либо личности установлены, но часть преступников скрылась. Оставшиеся обвиняемые отрицают свою вину в совершении мошенничества, возлагая ее на неустановленных или скрывшихся лиц. В данной ситуации следователю необходимо провести повторные допросы обвиняемых с применением детализации показаний, предъявлением доказательств, уличающих в совершении преступления. С целью разоблачения ложных показаний обвиняемых необходимо провести очные ставки со свидетелями и потерпевшими, дающими правдивые показания. Необходимо тщательно исследовать материальное положение таких обвиняемых и выяснить место сокрытия или вложения денежных средств, полученных преступным путем. Особое внимание следователь должен обратить на недопустимость общения обвиняемых между собой, в том числе на недопустимость передачи информации с помощью защитников, чтобы не произошло согласования последующих показаний. С этой целью рекомендуется одновременное или последовательное (без перерывов) проведение следственных действий со всеми имеющимися обвиняемыми.

Литература

1. Обманные схемы в обороте недвижимости [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.klerk.ru/law/articles/296308/> <http://www.vsrif.ru>.

2. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2004.

3 Арзуманов С.Ю. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

4. Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда: Постановление Пленума Верховного суда РФ от 20.12.1994 № 10 (ред. от 06.02.2007) // Российская газета. 1995. № 29.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 2