

МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное казенное образовательное учреждение
высшего образования

«Уфимский юридический институт Министерства внутренних дел
Российской Федерации»

Кафедра криминалистики

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему «**ОСОБЕННОСТИ РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ,
СОПРЯЖЕННЫХ С НЕЗАКОННЫМ ОТЧУЖДЕНИЕМ ЖИЛЬЯ
ГРАЖДАН (ПО МАТЕРИАЛАМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОРГАНА
ВНУТРЕННИХ ДЕЛ)**»

Выполнил

Ахмадуллин Айдар Ильшатович
обучающийся по специальности
40.05.01 Правовое обеспечение
национальной безопасности
2017 года набора, 712 учебного взвода

Руководитель

старший преподаватель кафедры
Рябчиков Сергей Александрович

К защите

рекомендуется
рекомендуется / не рекомендуется

Начальник кафедры

подпись

Э.Д. Нугаева

Дата защиты «__»

2022 г. Оценка

ПЛАН

Введение.....	3
Глава 1. Понятие и методика расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан.....	6
§ 1. Понятие и криминалистическая характеристика преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан.....	6
§ 2. Способы и механизм совершения преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан.....	15
Глава 2. Особенности расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан и проблемы, возникающие при расследовании данной категории преступлений (по материалам территориального органа внутренних дел).....	25
§ 1. Особенности расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан (по материалам территориального органа внутренних дел).....	25
§ 2. Проблемы, возникающие при расследовании преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан.....	37
Заключение.....	45
Список использованной литературы.....	47

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данного исследования заключается в том, что право на жилище является одним из важнейших конституционных прав граждан и согласно части первой статьи 40 Конституции Российской Федерации (Далее – К РФ): «каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». Но есть лица, которые умышленно и из корыстных побуждений незаконно лишают жильцов их же жилья. В основном законе Российской Федерации (Далее – РФ), в части второй статьи 45 также прописано, что «каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом», в том числе обращаться в органы государственной власти и органы местного самоуправления за защитой своего нарушенного права¹.

Мошенничество, то есть кража чужого имущества или приобретение права на имущество путем мошенничества или злоупотребления доверием, является преступлением против собственности. Среди преступлений против собственности мошенничество встречается редко, но в последние годы стали заметны его темпы роста.

Растет опасность мошенничества для общества: данный вид преступного деяния является фактором, приводящим к политической нестабильности, наносящим большой материальный ущерб государственным организациям и учреждениям, коммерческим структурам и гражданам. Деньги часто становятся предметом преступных посягательств в сфере мошенничества. В ряде случаев мошенники приобретают промышленные товары, валюту, ценные бумаги, имущество, ювелирные изделия, произведения искусства.

¹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с учетом поправок, внесенных Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ // Российская газета, от 4 июля 2020 г. № 144. Ст. 2719.

Мошенники быстро обращают внимание на социально-экономические изменения в обществе, учитывая отсутствие достаточных правовых знаний и опыта у простых людей и торговцев в рыночных отношениях, различные методы мошенничества, связанные с ценными бумагами на рынке, полноценные инвестиции в иностранные торговля, приватизация, кредит и банковское дело продуманно используются на практике. Особенность современного мошенничества заключается в том, что им заключают гражданско-правовые сделки и осуществляют финансово-хозяйственные операции от имени юридического лица.

До распада Союза Советских Социалистических Республик (Далее – СССР) число преступлений по незаконному отчуждению граждан было очень низким, но со сменой власти и возникновением рыночных отношений, в том числе и гражданско – правовых сделок с недвижимым имуществом, стало и расти число преступлений в данной сфере. Пик преступности с сфере незаконного отчуждения жилья приходится на середину 90 – х годов XX века, так как в данное время совершать различные махинации в сделках с недвижимостью было очень просто, а обязательной регистрации каких – либо действий с недвижимым имуществом еще не существовало¹.

В связи с тем, что возникла необходимость учитывать, систематизировать и упорядочить сделки с недвижимым имуществом был принят Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который утратил силу, он был заменен на Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»².

¹ История политических и правовых учений (с хрестоматией на CD) : учебник для бакалавров, 2-е изд., перераб. и доп. / Р. Т. Мухаев. М.: Издательство «Юрайт», 2019. С. 69 – 71.

² О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

В настоящее время число преступлений в сфере незаконного отчуждения жилья является стабильно высоким, кроме того большое количество преступлений в данной сфере остаются не выявленными, то есть присутствует высокий уровень латентности, что обусловлено рядом факторов, в числе которых:

- 1) многообразии и усложненности преступных схем используемых преступниками;
- 2) наличием иных преступных деяний экономического и коррупционного характера, усложняющие выявление данного вида преступлений.

В связи с вышесказанным возникает необходимость исследования деятельности следственных органов, следователей органов внутренних дел РФ, по расследованию данного вида преступлений.

Целью данного исследования является изучение особенностей расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан.

Задачи данного исследования прямо вытекают из целей данного исследования и состоят из:

- 1) определения понятия преступления, сопряженного с незаконным отчуждением жилья;
- 2) изучение методики расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья;
- 3) исследование особенностей расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья;
- 4) выявление проблем, возникающих при расследовании преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья;
- 5) исследование причин и условий способствующих совершению данного вида преступления и путей их устранения.

Структура данного исследования состоит из введения, двух глав, каждая из которых состоит из двух параграфов, заключения и списка использованной литературы.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И МЕТОДИКА РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СОПРЯЖЕННЫХ С НЕЗАКОННЫМ ОТЧУЖДЕНИЕМ ЖИЛЬЯ ГРАЖДАН

§ 1. Понятие и криминалистическая характеристика преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан

Преступления, которые сопряжены с незаконным отчуждением жилья как правило квалифицируются как мошенничество по статье 159 УК РФ, а более точная квалификация (ч.1 - ч. 4) зависит от квалифицирующих признаков совершенного деяния. С уголовно-правовой точки зрения наибольший интерес по данной категории дел представляют те, которые квалифицированы по ч. 4 ст.159 УК РФ, а именно при наличии квалифицирующего признака «повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение». Также в литературе часто авторы высказываются о том, что при совершении преступлений, которые связаны с незаконным отчуждением жилья граждан, преступники совершают и иные преступления. Данные преступления как правило совершаются в целях сокрытия следов незаконного отчуждения жилья граждан, иных совершенных преступлений, для уклонения от ответственности и легализации добытого преступным путем имущества¹.

Как правило это такие преступления как: убийство, причинение вреда здоровью различной степени тяжести, похищение, угроза убийством или причинением тяжкого вреда здоровью, легализация (отмывание) денежных средств, доведение до самоубийства и иные преступления, которые как правило подлежат отдельной квалификации по составу преступления.

В целях квалификации деяния как мошенничества, сопряженного с незаконным отчуждением жилья, сотрудникам предварительного следствия необходимо предварительно установить все необходимые обстоятельства дела,

¹ Аверьянова Т. В. Криминалистика: учебник для вузов, 4-е изд., перераб. и доп. / Т. В. Аверьянова, Р. С. Белкин. М.: Норма, 2019. С. 153.

либо же, как говорят многие специалисты в области криминалистики и уголовного – процесса, обстоятельства подлежащие доказыванию. Для наиболее точного определения круга обстоятельств, которые подлежат доказыванию была разработана криминалистическая характеристика данного вида преступлений¹.

К элементам криминалистической характеристики преступлений, связанных с незаконным отчуждением жилья относятся: предмет хищения, личность субъекта преступления или же его характеристика, характеристика личности потерпевшего, способ совершения преступления, а также способ сокрытия следовой картины преступления, время, место и обстановка совершения преступления.

В соответствии с положениями части второй статьи 8 Конституции Российской Федерации «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». Из чего следует, что собственностью могут обладать государственные и муниципальные органы, а также частные лица, а именно физические и юридические лица.

Что касается иных форм собственности, то на сегодняшний день ни в правовой плоскости, ни в ином понимании в Российской Федерации не существует иных признанных форм собственности. Предметом преступного посягательства при совершении мошенничества, сопряженного с незаконным отчуждением жилья граждан является само жилье, жилище, жилое помещение².

Возникает логичный вопрос, что же понимается на законодательном уровне под вышеуказанными определениями. Так понятие жилого помещения дано в Жилищном кодексе Российской Федерации и в Уголовном кодексе Российской Федерации. В соответствии с ч.2 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ) «жилым помещением признается изолированное помещение,

¹ Актуальные проблемы уголовного судопроизводства: монография / В. М. Быков. Казань: Познание, 2018. С. 65.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации 2005 г. № 1 (часть I) ст. 14.

которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»).

В перечне жилых помещений ЖК РФ в ст. 16 называет: жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату. Также в уголовном законодательстве дано понятие жилища. Так согласно примечанию к статье 139 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 № 63 – ФЗ (Далее – УК РФ). Так под жилищем понимается «индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания»¹.

В данном исследовании преимущественно в качестве предмета посягательства будут рассмотрены жилища или же жилые помещения, которые принадлежат физическим лицам, так как наибольшее число мошенничеств данного вида совершаются в отношении именно недвижимого имущества граждан.

Согласно ч.4 ст. 1 Федерального закона Российской Федерации от «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН. То есть переход права собственности на жилье связан в первую очередь с регистрацией перехода права собственности и считается выполненным лишь с момента внесения изменений в Единый государственный реестр.

В части второй статьи 14 вышеуказанного федерального закона перечислены основания, по которым возможно совершение регистрационных

¹ Уголовный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 13 июня 1996. № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25, ст. 2954.

действий с недвижимостью. К основаниям для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав относятся:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

5.1) решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами¹;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план;

7.1) утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета

¹ Криминалистика: тактика и методика: учебник для вузов / И. В. Александров. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 73 – 75.

земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование;

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.3) технический план;

7.4) акт обследования;

8) иные документы, предусмотренные настоящим федеральным законом;

9) наступление обстоятельств, указанных в настоящем федеральном законе.

Как видно основанием для осуществления регистрационных действий с недвижимым имуществом является наличие документа подтверждающего право на совершение таких действий. Данные документы требуют пристального изучения и внимания, так как исходя из судебной практики именно данные документы чаще всего и являются средствами и орудиями совершения преступных действий, а также нередко подделываются для того чтобы произвести регистрационные действия и в последующем недвижимое имущество как правило незаконно сбывается третьим лицам, которые об этом факте даже и не подозревают. Также в случаях совершения мошенничеств, связанного с незаконным отчуждением жилья граждан очень часто совершаются противоправные действия в отношении самих потерпевших¹.

Так преступники предварительно входят в доверие лица, еще не редки случаи спаивания лиц алкогольными напитками, после употребления которых потерпевшие не осознают значение совершаемых ими действий, обман, который совершается под предлогом необходимости совершения данной сделки, предложения выгодных условий за продажу недвижимости, в ходе чего обманутые потерпевшие совершают обмен, либо продажу своего недвижимого имущества, подписывают вышеуказанные документы, составленные преступниками заранее и лишаются своего имущества.

¹ Ахмедшин Р. Л. Некоторые психологические аспекты проведения обыска // Вестник Томского государственного университета. 2018. № 348. С. 82 – 85.

Следующим элементом криминалистической характеристики данного вида преступления является личность преступника, который совершает мошеннические действия, сопряженное с незаконным отчуждением жилья. Личность преступника в данном случае сильно отличается от личности преступника, который совершает иные виды хищений (краж, грабежей, разбоев, иных видов мошенничеств и так далее).

Так правоприменительная практика показывает, что лица, совершающие преступления в данной сфере в большем числе случаев имеют высшее образование, а некоторые из них занимаются трудовой деятельностью на официальной основе¹.

Большое количество преступников имеют семью, либо разведены, но имеют несовершеннолетних детей на иждивении. Также присутствуют навыки в подделке документов, приготовлении всех необходимых орудий и средств для совершения преступления, разработке сложных схем совершения преступления, которые включают в себя действия по сокрытию преступных действий, приданию законности своим действиям. Во многих случаях лицо, совершающее преступление обладает навыками в психологии, которые активно использует в целях войти в доверие к своей жертве.

Еще известно много случаев, когда преступник занимал какие - либо руководящие должности, преимущественно в частных организациях, но есть и случаи, в которых преступник являлся государственным служащим и пользуясь своими должностными полномочиями осуществлял преступную деятельность, направленную на незаконное отчуждение жилья граждан. Есть случаи когда лицо, совершившее преступление осуществляло службу в органах внутренних дел Российской Федерации и обладало оперативной информацией, осуществляло оперативно – розыскную деятельность и знало какие меры необходимо принимать для сокрытия своих преступных действий. Экс сотрудник полиции совершил ряд преступных действий, в результате чего был

¹ Бакиров А. А. К вопросу о соотношении обыска и выемки в уголовном процессе России // Право и государство: теория и практика. 2019. № 6. С. 143 –145.

причинен имущественный ущерб множеству потерпевших, недвижимость которых находилась в разных субъектах¹.

На лицо вышеперечисленные признаки личности потерпевшего, а именно наличие высшего образования, умений и навыков в подготовке и совершении мошенничеств, в сфере незаконного отчуждения жилья, а также навыки сокрытия следовой картины преступления, что очень затрудняло раскрытие и расследования данных преступлений. С морально-этической стороны преступники по данной категории дел характеризуются как циничные, жестокие, имеющие низменные нравственные ценности.

В отличие от способа совершения преступления, предмета посягательства, характеристики личности потерпевшего и преступника, время, место и обстановка совершения мошенничества не играют столь значимой роли при расследовании преступления. Однозначно, время и место факта совершения преступления должны быть установлены в каждом конкретном случае по каждому эпизоду преступной деятельности. Однако криминалистически значимого влияния на остальные элементы криминалистической характеристики мошенничества с жильем данные обстоятельства не имеют.

Как верно отмечает Шаров высказывался о том, что: «спецификой этих элементов криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилья является то, что преступление, как правило, имеет несколько мест совершения, а по времени оно «размыто». Иными словами, мошенничество в сфере оборота жилья состоит из ряда действий, которые совершаются в различных местах и имеют некоторую протяженность по времени».

Местом совершения преступления данного вида может быть, любой город как на территории Российской Федерации, в большинстве случаев, так и

¹ Уголовное дело № 0000 // Архив СО ОП № 5 УМВД России по г. Нижнему Новгороду. ОП. 1. 183 л.

за его пределами, важен лишь факт наличия предмета преступного посягательства, то есть недвижимости.

Также местом совершения преступления могут быть признаны место подделки документов, либо место нахождения органа, который полномочен осуществлять регистрацию сделок с недвижимостью, или же место обмана потерпевшего, которое может отличаться от места нахождения жилья.

Следующим элементом криминалистической характеристики является время совершения преступления, к которому относят тот временной период, в ходе которого преступниками реализуется способ совершения преступления, а еще ко времени некоторые исследователи относят и тот период, в течении которого преступники приискывают жертву преступления, осуществляют подготовку к совершению преступления, или же наоборот момент относящийся к осуществлению регистрации сделки с недвижимым имуществом, который может иметь разрыв во времени с моментом обмана потерпевшего¹.

Существует еще один элемент криминалистической характеристики как личность потерпевшего. Так потерпевший в ходе совершения в отношении него преступных действий может затруднять совершение преступления, либо же по ряду причин, сам того не осознавая активно способствовать его совершению.

В ряде случаев личность потерпевшего может выступать активным фактором, способствующим расследованию преступления или же наоборот, всячески препятствующим расследованию и раскрытию преступления. Так в правоприменительной практике известны случаи когда потерпевший по каким-либо причинам не желал успешного раскрытия и расследования преступления, установления подозреваемого и всячески препятствовал расследованию, давая ложные показания, написанием в отношении следователя жалоб, просьбами «забрать» свое заявление или же «закрыть» уголовное дело.

Существенное значение при исследовании преступлений в сфере незаконного оборота жилья имеют такие характеристики жертвы как: пол,

¹ Балашов Д. Н. Криминалистика: учебник / Д. Н. Балашов, Н. М. Балашов, С. В. Маликов. М.: ИНФРА-М, 2014. С. 71 – 72.

возраст, социальный статус, местность проживания, уровень образования, уровень правовой грамотности и так далее.

Исходя из исследования проведенного кандидатом юридических наук Мешковым Александром Валерьевичем среди потерпевших от мошенничеств в сфере оборота жилья мужчины составляют 48 %, а женщины, соответственно 52 %. Исходя из результатов вышеуказанного исследования женщинам присуще большая, в сравнении с лицами мужского пола, виктимность¹.

Возрастные показатели потерпевших у данного вида мошенничества различны с возрастными показателями потерпевших от иных видов мошенничества. Так в большей степени жертвами данного вида преступлений являются лица в возрасте от 30 до 49 лет (43%). Потерпевшими в возрасте от 18 до 24 лет стали 9 %, от 25 до 29 лет – 16%, от 50 лет и старше – 32 % от общего числа потерпевших².

Немаловажной характеристикой личности потерпевшего от мошенничества в сфере оборота недвижимости является уровень образования. Среди потерпевших от подобных преступлений лица с высшим образованием составляют 18%, с неполным высшим – 6%, средним – 26%, неполным средним – 31%, начальным – 16%, без образования – 3%.

Социальное положение потерпевших от преступлений в сфере недвижимости было следующим: пенсионеры – 36%; предприниматели – 28%; без определённых занятий, безработные – 16%; рабочие – 9%; служащие – 7%; работники сельского хозяйства – 4%.

Как показывает практика, часто, в силу своего возраста, жертвами мошенничеств в сфере оборота недвижимости становятся пенсионеры. Также существует такой виктимологический фактор присутствующий у потерпевших как отсутствие критичности, в большей степени потерпевшие, а именно 73 % потерпевших, при обмане, то есть когда ранее они не знали преступника,

¹ Мешков А. В. Особенности личности потерпевшего от мошенничества в сфере оборота недвижимости в России // Наука. Инновации. Технологии. 2019. № 73. С. 49 – 54.

² Обыск: проблемы эффективности и доказательственного значения: дис. канд. юрид. наук / И. Л. Бедняков. М.: РГБ, 2009. С. 75 – 79.

услышав об очень выгодных условиях которые предлагают преступники, перестают критически осмысливать информацию, тем самым полностью способствуя совершению преступления. При злоупотреблении доверием, в случае когда потерпевший ранее знал преступника, также в 65 % случаев потерпевший полностью доверяет ему, так как знаком с ним и убежден в его добропорядочности. Известно множество случаев, когда преступники заранее входили в доверие к потерпевшим, в целях облегчения совершения преступления¹.

Исследования в отношении личности потерпевшего от данного вида преступления позволяют наметить план профилактических и превентивных мероприятий по недопущению совершения данного вида преступлений, исключению или же снижению виктимологического фактора.

Способ совершения преступления как элемент криминалистической характеристики рассмотрен ниже во втором параграфе главы первой.

Проведенный в данном параграфе анализ судебно-следственной практики позволяет сделать выводы об основных элементах криминалистической характеристики преступлений, связанных с незаконным отчуждением жилья.

§ 2. Способы и механизм совершения преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан

Анализ судебно – следственной практики показал, что существует огромное количество способов совершения мошенничества с жильем. Выбор конкретного способа совершения преступления, который осуществляется преступником, зависит от нескольких факторов.

Во-первых, выбор способа напрямую определяется предметом преступления. Рынок недвижимости условно делится на первичный и вторичный. Следовательно, мошенничество зависит от предмета преступления

¹ Белкин Р. С. Собрание, исследование и оценка доказательств. Сущность и методы: монография / Р. С. Белкин. М.: Наука, 1966. С. 52.

на первичном и вторичном рынке жилья. Характерными для первичного рынка являются следующие способы мошенничества: подписание договоров об участии в долевом строительстве (при отсутствии разрешений, финансирования и т.д.), продажа квартир по договору купли – продажи недвижимости, подписанные многочисленные сделки цессии, предметом которых является объект недвижимости и прочее. Для вторичного рынка жилья характерны такие методы мошенничества, как проведение сделок с поддельными документами (поддельная доверенность, завещание), проведение сделок под видом посредников по заключению сделок (агентов по недвижимости), двойная купля-продажа квартир, мошенничество с субсидиями и так далее¹.

Во-вторых, выбор методов мошенничества злоумышленниками напрямую зависит от личностных особенностей жертвы. Наиболее распространенными способами совершения квартирного мошенничества, в зависимости от особенностей характера жертвы, являются: вхождение в круг доверенных лиц жертвы, выбираются жертвы, которые обладают слабыми юридическими знаниями, склонение к потреблению алкогольных напитков или наркотических средств и психотропных веществ.

Первичный рынок жилья - это рынок, на котором происходит оборот недвижимости, а право собственности на нее возникает и регистрируется впервые. Порядок приобретения объектов недвижимости застройщиков установлен федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам участия в долевом строительстве жилых зданий и иных объектов недвижимости», утвержденный для регулирования отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в долевое

¹ Белозеров Ю. Н. Производство следственных действий: Учебное пособие / Ю. Н. Белозёров., В. В. Рябоконт. М.: СССШМ МВД СССР, 1990. С. 43.

строительство жилых зданий и (или) иных объектов, возникновением имущественных прав¹.

Существующий порядок предъявляет определенные требования к предмету строительства по справедливости раздела, но некоторым все же удается совершить хищение чужого имущества путем обмана, несмотря на требования закона. Например, постоянная комиссия Астраханского районного суда отметила: поскольку генеральный директор организации, занимающейся строительством жилых домов, имеет разрешение на строительство многоквартирных домов, и не пытается украсть деньги путем обмана, без заключения договора с предпринимателями распространил в СМИ информацию о приглашении граждан участвовать в долевом строительстве многоквартирных домов².

Впоследствии от имени этих компаний он подписал с потерпевшим соглашение об участии в совместном строительстве здания, сообщил ему неверную информацию о наличии всех необходимых документов в начале строительства многоквартирного дома, неверную информацию о наличии средств и технической возможности завершить строительство, получил денежные средства от потерпевшего, следовательно, не намерен, выполнять обязательства перед покупателем, вытекающие из заключенного договора.

Еще одним распространенным способом обхода требований, является продажа жилья по предварительному договору. В соответствии с требованиями настоящего закона, данная форма торговли неприемлема, поскольку она не соответствует критериям действительности сделки. Мошенники извлекают из этого выгоду, а граждане со слабыми юридическими знаниями попадают на уловку мошенников. Поэтому мошеннические застройщики заключают с

¹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам участия в долевом строительстве жилых зданий и иных объектов недвижимости: федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 18. ст. 2345.

² Булатов В. А. Обеспечение следователем прав, законных интересов и безопасности потерпевших и свидетелей: учеб. пособие/ В. А. Булатов, Н. И. Кулагин. Волгоград: Волгоградская академия МВД РФ, 2021. С. 67.

гражданами предварительные договоры купли-продажи недвижимости. Целью данного соглашения является передача недвижимости в собственность гражданина после ввода объекта в эксплуатацию.

Проблема соблюдения интересов граждан заключается в том, что количество граждан, которые заключают такие договоры на один и тот же объект недвижимости, невозможно отследить, поскольку такие договоры не регистрируются. Более того, на практике эти предварительные договоры не имеют никаких юридических последствий, поскольку объекты недвижимости в договоре не указаны.

Менее распространенными, но все же присутствующими являются системы мошенничества на первичном рынке недвижимости, наряду с биржами. Когда застройщик продает векселя покупателю со стоимостью объекта недвижимости, объект также не идентифицируется и право на передачу собственности не зарегистрировано, что вызывает вышеуказанную проблему¹.

На первичном рынке предметом мошенничества является не только мошенник, который представляет себя или становится застройщиком, но и поддельный участник долевого строительства, когда заключено несколько соглашений о распределении требований по договору долевого участия, не уведомляя об этом застройщика, злоумышленник получает платежи от нескольких человек за переданные права в размере. Кроме того, невозможно приобрести право собственности на права требований, указанные в договоре купли-продажи спонсору.

Вторичный рынок недвижимости - это оборот объектов недвижимости, прав, уже зарегистрированных за предыдущим владельцем этого объекта, заключение сделок, связанных с существующими объектами недвижимости. Вторичный рынок недвижимости более насыщен, здесь в несколько раз больше объектов недвижимости, что предоставляет больше возможностей для мошеннических сделок.

¹ Белозеров Ю. Н. Производство следственных действий: Учебное пособие / Ю. Н. Белозёров., В. В. Рябоконт. М.: СССШМ МВД СССР, 1990. С. 37.

Самым простым и распространенным способом совершения мошенничества с жильем на вторичном рынке недвижимости является проведение сделок по купле-продаже недвижимости с использованием поддельных документов. На самом деле реализовано множество вариантов этого метода, подделываются различные документы, начиная с паспорта или доверенности и заканчивая документом о праве собственности.

Например, согласно преступному плану, Л., имея целью завладеть имуществом филиала, знает их и имеет доступ к документам, то есть паспорту гражданина Российской Федерации, нашла женщину, по возрасту и внешности похожую на ее бабушку, с которой договорилась, что эта женщина должна занять место ее бабушки и осуществлять юридически значимые действия от ее имени. Также при необходимости были приняты меры по подписанию документов, направленных ему от имени Л. С заявлением о нотариальном заверении и завещанием доверенности на имя нотариуса, обратившегося к нотариусу.

После этого он от имени указанных фирм заключил договоры участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с потерпевшими, сообщив им ложные сведения о наличии всех необходимых документов для начала строительства жилого дома, ложные сведения о наличии необходимых денежных средств и технических возможностей для завершения строительства, получил от потерпевших денежные средства, которые в кассу и на расчетные счета общества не внес, тем самым не намереваясь исполнять обязательства перед покупателями по заключенным договорам¹.

Анализ судебной практики показал, что очень распространенным способом совершения мошенничества является перерегистрация недвижимости на основании поддельного завещания. Например, приговор в отношении В. доказал, что он был членом преступного сообщества, которое имело возможность незаконно распоряжаться недвижимостью путем обмана

¹ Воронин О. В. Прокурорский надзор в Российской Федерации: Учебное пособие / О. В. Воронин и другие. Томск: НТЛ, 2018. С. 283 – 284.

государственных учреждений, сотрудников государственных учреждений и нотариусов.

Это преступное сообщество разработало план мошенничества, и соответственно объектом преступной деятельности стало имущество, вошедшее в наследственную собственность после умершего владельца. В данном случае стоит обратить внимание на то, что поиск таких объектов недвижимости осуществлялся путем получения информации от коррумпированных сотрудников МВД России (в начале этой работы мы уже отмечали возможность обнаружения признаков самостоятельного преступления с целью совершения мошенничества или его сокрытия).

После обнаружения объектов недвижимости участники преступного сообщества искали ложное завещание умершего владельца квартиры (вводящего в заблуждение нотариуса) или обманули судью Санкт - Петербургского районного суда и потребовал решения, необходимого для признания права собственности¹.

Вариант мошенничества, связанный с подделкой завещаний уже умерших людей, можно охарактеризовать как мошенничество с использованием информации о мнимой смерти человека, который на самом деле живет, но долгое время отсутствовал, например (живет и работает в другом городе, сдает свою квартиру «арендаторам» и т. д.). Мошенники вводят данные арендодателя в форму свидетельства о смерти, составляют завещание и запрашивают у нотариуса свидетельство о праве наследования жилья, которое вступит в силу через шесть месяцев.

После этого преступники продают жилье. Например, М., Звягинская, К. и Б. заключили предварительный заговор о растрате путем обмана квартиры, принадлежащей господину Ко., с корыстной целью. Они разработали преступный план захвата квартиры и распределили роли, согласно которым З.

¹ Гусаков А. Н. Следственная тактика (в вопросах и ответах): учебное пособие / А. Н. Гусаков, А. А. Филющенко / Свердловск: Издательство Уральского университета, 2021. С. 73.

должна была вовлечь в совершение преступления человека, выступающего в качестве наследника К. по завещанию, и Б., который выдавал себя за Ко. при составлении завещания.

Согласно плану, З. и М. участвовали в совершении преступления, которые согласились выступить в качестве предполагаемого наследника Ко. и предоставили свои паспортные данные, чтобы вписать их в поддельное завещание. К. помог неизвестным создать поддельный паспорт на имя Ко. с фотографией Б., вставленной для последующего использования в мошеннической деятельности. В соответствии с планом К. и Б., которые представляли себя и действовали от имени К., прибыли к нотариусу и от имени Ко. составили завещание в пользу М.

Чтобы получить свидетельство о смерти Ко. в отделе регистрации актов гражданского состояния, с помощью неустановленных лиц было выдано умышленно сфальсифицированное медицинское свидетельство о смерти К., которое, как утверждается, было выдано Бюро судебно-медицинских экспертиз (далее именуемое BSME). Чтобы получить медицинское свидетельство о смерти в BSME, подайте его в ЗАГС и получите свидетельство о смерти на имя К., З., Ка. и Мо., не посвящая их в преступные намерения. Получив эти фальшивые документы, Ме. дал Ба. доверенность на владение квартирой Короткова и разрешил ей быть его представителем в вопросах регистрации и получения свидетельства о наследстве по воле так называемого покойного Короткова, не посвящая его в преступные планы. Ба. в соответствии с указаниями М. подала нотариусу нотариального округа Санкт-Петербурга завещание на имя Короткова и заявление о принятии наследства на имя Мещерова¹.

Таким образом, З., М., К. и Б. попытались использовать квартиру Короткова стоимостью 1 131 833 рубля в своих интересах, намереваясь в значительной степени нанести им значительный материальный ущерб. Они не

¹ Егоров Н. Н. Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / Н. Н. Егоров, Е. П. Ищенко. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 98.

смогли выполнить свои преступные намерения по независящим от них обстоятельствам, поскольку обман был обнаружен нотариусом и жертвой. Действия виновных были квалифицированы судом в соответствии с частью 3 статьи 30, частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Разновидностью таких методов является не подделка документов, а получение злоумышленниками дубликатов официальных документов, на основании которых совершаются сделки купли-продажи недвижимости¹.

Одним из вариантов метода, указанного в начале этой главы (при использовании предварительного контракта на первичном рынке недвижимости), является двойная покупка и продажа жилья. В отдельной группе способов совершения мошенничества с жильем мы выделяем разные мошенничества с разными субсидиями, материнский капитал. Широко распространена практика мошенничества с помощью фиктивных транзакций, в которых сначала содержится дефект, который делает их недействительными. По этой схеме злоумышленники заключают соглашение, а затем сами обращаются в суд, чтобы признать указанную сделку недействительной, что приводит к возвращению имущества, если нет возврата договорного платежа.

Результатом преступной деятельности по хищению жилья жертв является обращение средств в пользу преступников, полученных путем продажи имущества жертв, а именно недвижимости.

Действия, направленные на сокрытие преступления, могут представлять собой серию сделок, направленных на то, чтобы сделать сделку законной для незаконного захвата имущества. Повторяем, что при сокрытии преступления (мошенничество с жильем) могут совершаться и другие преступления, подлежащие независимой квалификации и за которые лицо несет уголовную ответственность в соответствии с нормами Уголовного кодекса Российской Федерации.

¹ Егоров Н. Н. Криминалистика: учебник и практикум для вузов, 3-е изд., испр. и доп. / Н. Н. Егоров, Е. П. Ищенко. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 76 – 79.

В рамках этих мер преступники могут несколько раз перепродавать недвижимость между членами преступной группы, после чего совершается покупка и продажа добросовестному покупателю. Так, преступники, например, в Санкт-Петербурге незаконно оформили 100% акций в уставном капитале ООО, владеющего недвижимым имуществом, затем несколько раз переоформили между участниками преступной группы передачу прав на управление указанному юридическому лицу, а затем продали имущество юридического лица добросовестному покупателю, получающему денежные средства. Такие меры по сокрытию преступления направлены на то, чтобы придать сделке вид законной сделки¹.

Одной из задач сокрытия преступления является погашение деятельности жертвы и принятие мер по обеспечению секретности совершения преступления. Анализ судебной и следственной практики показывает, что действия преступников, направленные на сокрытие преступления, обычно направлены на то, чтобы либо лишить жертву свободы путем перевода ее в место, удаленное от ее обычного места жительства, либо ограничить общение жертвы со своими родственниками и знакомыми, чтобы информация о сделке, даже если жертва считает ее законной, не передавалась другим лицам.

Есть также случаи, когда жертвы «зависимы» от наркотических средств, что снижает их бдительность и активность, или они ошеломлены алкогольными напитками до такой степени, что жертва не может раскрывать доступную информацию третьим лицам.

К сожалению, мошенники часто готовы пойти на крайние меры, чтобы скрыть факт мошенничества, и иногда они убивают жертв или людей, осознающих факт мошенничества, чтобы скрыть преступление, которое было первоначально совершено.

¹ Криминалистика в 3 ч. Часть 1 : учебник для вузов, 2-е изд., испр. и доп. / Л. Я. Драпкин [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 172.

В данном параграфе были рассмотрены основные актуальные способы совершения преступлений в сфере незаконного отчуждения жилья граждан. Также были рассмотрены механизмы совершения преступления.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СОПРЯЖЕННЫХ С НЕЗАКОННЫМ ОТЧУЖДЕНИЕМ ЖИЛЬЯ ГРАЖДАН И ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РАССЛЕДОВАНИИ ДАННОЙ КАТЕГОРИИ ПРЕСТУПЛЕНИЙ (ПО МАТЕРИАЛАМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОРГАНА ВНУТРЕННИХ ДЕЛ)

§ 1. Особенности расследования преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан (по материалам территориального органа внутренних дел)

Последствиями реформ в сфере экономики, которым подверглась Россия в конце двадцатого столетия, стало появление новых видов преступлений, в том числе и новых категорий мошенничеств, сопряженных с хищениями частной собственности. Также мошенничества появились в сфере незаконного отчуждения жилья граждан. Расследовать подобные деяния крайне сложно в силу определенных трудностей, часть которых рассмотрена в настоящем исследовании. Указывается на действия (бездействие) граждан, которые благодаря своему попустительству или антисоциальному поведению попадают в поле зрения преступников и в последующем становятся жертвами указанных деяний. При этом даже после совершения преступления такие потерпевшие не обращаются в правоохранительные органы, что приводит к безнаказанности и новым эпизодам противоправной деятельности¹.

Исходное содержание расследования мошенничества в сфере отчуждения жилья основывается на исходной ситуации расследования. В зависимости от личности преступника следственные ситуации можно разделить на четыре категории:

1. Мошенник известен, его поймали во время или после совершения мошенничества. В таких случаях следствие производится в следующем

¹ Криминалистика в 5 т. Том 5. Методика расследования преступлений: учебник для вузов / И. В. Александров [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 221.

порядке: личный обыск подозреваемого и допрос; осмотр вещественных доказательств, полученных при обыске; осмотр места происшествия; допрос потерпевшего и свидетелей¹.

2. Мошенник известен, но скрывается от следствия. Одним из основных вопросов в данной следственной ситуации является поиск мошенников. Помимо допроса потерпевшего, свидетеля, осмотра вещественных доказательств проводятся следующие действия: направление розыска подозреваемого определяется полицией; организованы поисковые работы; Будут приняты меры по установлению подозреваемого и его местонахождению.

3. Мошенничество известно, но его действия маскируются под законные сделки. В таких ситуациях для определения характера и правовой основы действий подозреваемого проводятся следующие исследования: осмотр и получение документов о мошеннических договорах, установление и допрос должностных лиц в связи с этим, рассмотрение законов, регулирующих эти операции².

В целях сокрытия мошеннических действий необходима проверка хозяйственной деятельности юридических лиц (акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, частных предприятий и т.п.). Кроме того, получение и изучение устава и других документов аудируемой фирмы; назначение инвентаризации и ревизии; осмотр или обыск рабочих мест; выявление и допрос вкладчиков (в случае нецелевого использования денежных средств, привлеченных от физических лиц в качестве вложений); розыск имущества, денежных средств и ценностей фирмы; запрет на банковские счета.

4. Мошенник неизвестен. При этом следователь: допрашивает потерпевшего, свидетелей; составляет субъективный портрет; проводит оперативно-розыскные мероприятия по именам преступников, совершивших преступления, не выявленные при судебно-медицинской регистрации,

¹ Белкин Р. С. Криминалистика: учебник для вузов / Р. С. Белкин, Ю. Г. Корухов, Е. Р. Российская. М.: Издательство НОРМА. 2021. С. 81 – 82.

² Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / А. Г. Филиппов [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 158.

способом совершения преступлений мошенничества и приравненных к ним преступлений; организует поисковые работы¹.

На начальном этапе исследования делаются следующие общие типовые предположения:

- 1) преступление мошенничества было совершено при тех же обстоятельствах, о которых сообщил заявитель;
- 2) преступление мошенничества не совершается, совершаются другие виды преступлений (вымогательство, разбой, разбой и т.п.);
- 3) гражданско-правовая сделка заключена на законных основаниях (заем, обмен, купля-продажа)².

В результате анализа информационной базы этих трех ситуаций необходимо сделать общие предположения и проверить их, т.е. определить, действительно ли было совершено преступление мошенничества на основании исходной информации, а также возможность постановочное мошенничество.

Личностные предположения обычно делаются в связи с обязательной идентификацией преступника, его местонахождения и возможности совершения ранее нераскрытой кражи, взаимоотношений сотрудников криминальных учреждений и преступников, места совершения преступления и размера ущерба.

Четвертая ситуация заключается в основном в установлении личности мошенника, его причастности к предыдущему преступлению и возможности его причастности к нераскрытым преступлениям, совершенным аналогичным образом.

Также нередко совершают мошеннические действия, используя статус посредника в сделках купли - продажи жилья. Например, в ходе расследования уголовного дела № 0000 по факту хищения жилого помещения, совершенного путем обмана было установлено, что Ва. заверила В., что будет действовать в

¹ Криминалистика: учебник и практикум для вузов, 3-е изд., перераб. и доп. / Н. П. Яблоков. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 73.

² Криминалистика в 3 ч. Часть 1 : учебник для вузов, 2-е изд., испр. и доп. / Л. Я. Драпкин [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 85.

его интересах, что поможет продать принадлежащую ей квартиру и купить двухкомнатную квартиру, чтобы украсть у В. деньги путем обмана и злоупотребления доверием. Б. получив информацию о продаже двухкомнатной квартиры, она посетила В. и предложила ему выписать всех зарегистрированных в данной квартире и передать сумму 300 000 рублей. в качестве залогового депозита по оказанию услуг. Б.

Введенный В. под заблуждением о том, что в ранее нотариально заверенной доверенности была обнаружена ошибка, которую необходимо исправить и при этом не может быть совершена ни одна сделка по продаже ее квартиры и покупке 2-комнатной квартиры, она оформила две нотариальные доверенности, в том числе уполномоченную Б. право продать принадлежащую ему квартиру, подписать от его имени договор купли-продажи, зарегистрировать передачу права собственности на квартиру и получить причитающиеся ему средства, а другое-купить двухкомнатную квартиру по цене и на условиях по своему усмотрению, что Б. тайно осуществил через В., завладев выручкой, когда потерпевшие остались без денег и без квартиры¹.

Обстоятельствами, подлежащими доказыванию по уголовным делам данной категории, являются:

- 1) совершено ли мошенничество (есть ли событие преступления или правоотношения носят гражданско – правовой характер);
- 2) место, время, состояние, способ совершения преступления;
- 3) наличие преступного умысла на хищение жилья;
- 4) уголовное, посягательство (что было изъято), сколько денег мошенник получил незаконным путем;
- 5) в отношении кого совершено мошенничество (государственные или общественные организации, коммерческие структуры, физические лица);

¹ Уголовное дело № 0000 // Арх. СО по РПТО ОП № 4 УМВД России по г. Уфе. Оп. 1. 156 л.

6) сведения о личности правонарушителей (место работы, должностная инструкция, судимость, умысел и способ совершения преступления, предшествующее преступление, роль в преступной группе);

7) сведения о мошеннической группе и других участниках преступного деяния (состав, численность, техника и вооружение);

8) сведения о личности потерпевшего, об обстоятельствах контакта с злоумышленником;

9) обстоятельства, которые способствовали совершению мошенничеству в сфере жилья (различные причины и условия, которые повлекли совершение преступления)¹.

В случае совершения мошенничества в условиях использования преступниками благовидного предлога должны быть установлены следующие обстоятельства как правовой статус и организационная форма такого лица, наличие лицензии на право совершения сделок и операций, какую должность данное лицо занимает, а также следует обращать внимание на якобы заключенные договоры по отчуждению жилья (купля – продажа, дарение, мена) и иную документацию (чеки, квитанции, документы о регистрации недвижимого имущества, доверенности и так далее).

План первоначальных и последующих следственных действий должен затрагивать основные вопросы хищения жилья путем обмана и злоупотребления доверием.

Только в случае возникновения первой следственной ситуации необходимо уделять особое внимание тактико-методическим вопросам, а не организационным вопросам расследования. Кроме того, в основе плана расследования данного преступления лежат в первую очередь оперативно – розыскные мероприятия, которые должны производиться по поручению следователя. В этом контексте особое внимание следует обратить на тесную

¹ Першин А. Н. Документированная коммуникация как социальный след преступной деятельности // Психопедагогика в правоохранительных органах. 2015. № 4. С. 73 – 76.

связь между следователем и органом дознания, в частности с оперативными подразделениями.

Содержание типичной следственной ситуации на более позднем этапе расследования обычно зависит от тяжести ограбления (задержан ли мошенник, установлены ли все его преступные деяния, доказана ли вина мошенника, есть ли дополнительные сведения о подозреваемом или обвиняемом)¹.

Допрос потерпевшего проводится в рамках следующих обстоятельств, которые подлежат выяснению:

1) где, когда, через кого, при каких обстоятельствах потерпевший познакомился с мошенником, какова цель знакомства;

2) что преступник обещал потерпевшему, что потребовал от потерпевшего и что от него получил, что продал потерпевшему, сколько раз, где, когда, во сколько происходила встреча;

3) был ли преступник один или преступление совершено групповым составом, роли каждого преступника в преступном соучастии;

4) как представился преступник, предъявил ли документы;

5) какой материальный ущерб был нанесен потерпевшему;

6) кто может доказать обстоятельства мошенничества.

При установлении личности правонарушителя: особое внимание следует обратить на внешний облик и особенности правонарушителя, повадки, одежду, речь. При использовании преступником автомобиля, на который могут указать потерпевший и свидетели, следует также выяснять следующую информацию: марка, тип, государственно – регистрационный знак, иные отличительные признаки автомобиля.

При допросе потерпевшего выясняются личность подозреваемого, его отличительные черты, перечень выданных ему предметов или ценностей, наличие свидетелей преступления, способ совершения мошенничества и так далее.

¹ Тактика отдельных следственных действий: монография / А. Н. Васильев. М.: Юридическая литература, 1981. С. 84.

Также следует пояснить, что есть определенные цели допроса свидетеля, которые заключаются в:

- 1) Определении наличия осведомленности о совершенном мошенничестве и отношения лица к событию преступления;
- 2) Выяснении признаков преступника непосредственно являющегося исполнителем, его личность, род занятий, условия жизни, наличие признаков девиантного поведения;
- 3) Сборе информации о каждом участнике преступной группы;
- 4) Сборе информации о личности потерпевшего;
- 5) Установлении характера преступной сделки, признаков имущества, переданного мошеннику;
- 6) Выявление сведений об обстоятельствах, способствовавших совершению преступления.

В случаях совершения мошеннических сделок с недвижимостью при участии в составлении документации руководителей, бухгалтеров, секретарей, кассиров, охранников, либо при составлении подложной документации якобы от имени должностных лиц в качестве свидетелей будут допрошены нотариусы и работники коммунальных служб, миграционной полиции и другие категории¹.

Так в ходе расследования уголовного дела № 0000 следователем было установлено, что А., совершившее преступление в течении долгого времени осуществляло уход за пожилой потерпевшей, которая, как позже выяснилось в результате проведения судебной психиатрической экспертизы, являлась больной страдающей деменцией и имеющей недвижимое имущество, а именно трехкомнатную квартиру, в которой и жила потерпевшая.

За осуществление ухода потерпевшая обещала завещать свою квартиру ухаживающему, но позже выяснилось, что у пенсионерки имеются родственники, которым она скорее всего и завещает свою квартиру, так как

¹ Уголовный процесс в вопросах и ответах: учебное пособие / Б. Т. Безлепкин. М.: Проспект, 2019. С. 45 – 46.

потерпевшая позже сама говорила о том, что составит завещание по передаче в наследство своего жилья в пользу своих родственников.

А. решил, что любыми даже и незаконными способами получит данную квартиру и подготовил необходимый для подписания дарения потерпевшей перечень документов с датой подписания на год позже дня фактического подписания.

После чего А. подписал у потерпевшей документы под предлогом подписания иных документов, а позже А. устроил потерпевшую в «дом престарелых», спустя год А. решил зарегистрировать квартиру на свое имя, о чем через месяц узнали родственники потерпевшей, и решили обратиться в полицию, в ходе доследственной проверки было установлено, что у потерпевшей имеются признаки невменяемости, для чего следователем была назначена судебно психиатрическая экспертиза. В заключении эксперта был сделан вывод о том, что потерпевшая является не вменяемой, так как страдает деменцией. Позже в ходе опроса и последующего допроса А. дал признательные показания, о том, что он знал о признаках слабоумия у потерпевшей, что он умышленно из корыстных побуждений воспользовался данным фактом и путем злоупотребления доверием, под предлогом подписания иных документов оформил недвижимое имущество потерпевшей на свое имя. В данной ситуации временем совершения преступления был признан период относящийся к регистрации сделки с недвижимым имуществом¹.

В ходе расследования мошенничества в сфере отчуждения жилья также исследуется место происшествия. Необходимо учитывать специфику рассмотрения дел данной категории.

Место происшествия включает множество локальных узлов: место, где мошенник встретил и ввел в заблуждение жертву, место, где преступник взял и спрятал документацию. В ходе осмотра места происшествия следователь осматривает его и ищет следы, свидетельствующие об обстоятельствах,

¹ Уголовное дело № 0000 // Архив ОРПТО ОП № 4 СУ УМВД России по г. Уфе. Оп. 1. 175 л.

имеющих значение для дела, а также устанавливает личность виновного или получает сведения о его личности при условиях благоприятности¹.

По следам пальцев рук на предметах и поверхностях, можно установить их принадлежность конкретному лицу. В некоторых случаях мошенники оставляют деньги и вещи, а также расписки в качестве залога при совершении преступления и даже документы удостоверяющие личность. Эти предметы тщательно исследуются и регистрируются в уголовном деле в качестве вещественных доказательств. Потерпевший должен присутствовать на месте происшествия для того, чтобы рассказать об обстоятельствах преступления, признаках внешности преступника. В случае совершения преступления в коммерческих структурах предпринимаются попытки осмотра их офисов и производственных помещений, кассовых и учетных документов.

Предметы, подаренные или оставленные мошенниками, незамедлительно проверяются. В этом случае полученная информация приведет установлению преступников, совершивших хищение жилья.

После совершения мошенничества вещи потерпевшего будут детально осмотрены. Это могут быть ценные бумаги и их суррогаты, свидетельства о праве собственности, договоры, сведения, копии личных финансовых счетов и домовых книг, справки и квитанции².

При рассмотрении документов (поддельных накладных, платежных и кредитных документов, чеков и др.) в натуральной форме определять не только способ подделки, но и способы получения бланков документов, рукописного текста и подписей, находить и определять тип печатной машинки и принтера, иные следы подлога.

К расследованию будет привлечен специалист, который в ходе осмотра места происшествия найдет и подтвердит наличие на месте происшествия отпечатков пальцев, микрочастиц и поддельных документов. Кроме того, к

¹ Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / И. В. Александров [и др.]; под редакцией Л. Я. Драпкина. М.: Издательство Юрайт, 2022. С. 49.

² Иванов А. Н. Проблемы реализации отдельных следственных действий: криминалистические аспекты // Вестник криминалистики. 2020. № 6. С. 23 – 27.

рассмотрению приглашаются и другие специалисты, например: товароведы, бухгалтеры.

К задержанию подозреваемого в совершении преступления целесообразнее привлекать сотрудников оперативных подразделений. При подготовке к задержанию подозреваемого последовательность и порядок задержания определяются УПК РФ, а именно статьями 91, 92 УПК РФ.

Также существует тактическая рекомендация об осуществлении видеосъемки при производстве задержания подозреваемого одним из состава группы следственной группы, для фиксации действий мошенника и иных присутствующих при задержании лиц. Имущество и деньги потерпевшего лучше задержать сразу после мошенничества.

Особое значение для уголовного дела имеют результаты следствия, проведенного в тактически правильной позиции при допросе подозреваемого. При подготовке к допросу определяются механизм преступления, личность преступника, его судимость, характер собранных доказательств, роли и функции преступной группы.

На следующем этапе расследования мошенничества связанные с отчуждением жилья следователь систематизирует и анализирует собранные по уголовному делу материалы, составляет план, вычерчивает необходимые схемы и графики, назначает судебные экспертизы, получает дополнительные ответы от обвиняемых и проводит очную ставку между ними, принимает меры по установлению всех возможных свидетелей, а также допрашивает их в качестве свидетелей, проводит следственные эксперименты¹.

В этот период следователь должен:

- 1) проверить полученные сведения о виновности мошенника;
- 2) собрать новые доказательства, которые будут считаться смягчительными или отягощающими преступность деяния;

¹ Аксенова А. А. Процессуальная форма участия адвоката лица, в помещении которого проводится обыск // *Austrian Journal of Humanities and Social Sciences*. 2014. № 9. С. 87 – 89.

3) выявлять неизвестных персонажей и мошенников, ранее причастных к преступлению;

4) предпринимать меры по розыску скрывшихся подозреваемых и обвиняемых;

5) осуществлять поиск похищенного имущества, полученных в результате мошенничества, а также имущества и ценностей, добытых преступным путем в результате совершения иных преступлений;

6) производить опознание обвиняемого;

7) выявлять обстоятельства, способствовавших совершению преступления, направлять соответствующие предписания в организации и учреждения¹.

Расследование следователя и другие действия на более позднем этапе расследования должны быть тщательно продуманы. Объем судебных экспертиз в категории рассматриваемых уголовных дел весьма широк в зависимости от метода, примененного мошенником, и обстоятельств, подлежащих установлению.

С целью разоблачения мошенников проводится дактилоскопическое и трасологическое исследование их рук и следов, оставленных при совершении преступления. При необходимости определения целой частицы назначают трасологическую экспертизу. Судебная бухгалтерская экспертиза может быть проведена в случае мошенничества под прикрытием финансово-хозяйственной операции.

Документы направляются на рукописную экспертизу для идентификации рукописи. В таких случаях изучаются подписи учредительных договоров (договоров), расписок, записей во входящих и исходящих документах предприятий.

Технико – криминалистическое исследование документов как вид судебной экспертизы производится с целью выявления следов подлога

¹ Радько Т. Н. Основы уголовного процессуального права: учебник для вузов / Т. Н. Радько, А. С. Епифанов. М.: Проспект, 2017. С. 57.

документов машинописным и иными способами, которые не связаны с осуществлением технических вмешательств в документа. Для данной экспертизы характерно установление следов подделки ценных бумаг, лицензионно – разрешительной документации, документов о совершении банковских операций, иных бухгалтерских документов, незаконное изготовление платежных карт, документов удостоверяющих личность. Также при производстве данной экспертизы изучаются технические средства, которыми могли быть изготовлены поддельные документы. Чаще всего исследуются компьютеры, принтеры, ксероксы, сканеры, иные технические средства, относящиеся к разряду оргтехники¹.

Компьютерная техника пользуется популярностью у злоумышленников в качестве средства совершения преступления при совершении притворных сделок, якобы совершаемых от имени юридических лиц и предпринимателей. В связи с чем необходимо назначение и производство компьютерно – технической экспертизы по выявлению следов преступной деятельности, которая может храниться в памяти компьютера. Также на устройствах хранения памяти компьютера может храниться информация о совершении финансовых операций, которая также должна подвергаться к изучению на наличие следов преступной деятельности.

Ценные бумаги необходимо получить, уведомив эмитентов, их выпустивших, о приостановлении действия пластиковой карты ответчика. Обвиняемый может потребовать от банковских и финансовых учреждений прекратить платежи по банковскому счету через блокировку счета. Если у них есть наличные деньги или иностранная валюта на их банковском счете, им направляется решение о его прекращении. Кроме того, будет пресечено мошенничество в отношении имущества, переданного в аренду.

Таким образом, в данном параграфе были рассмотрены особенности расследования мошенничеств в сфере незаконного отчуждения жилья, которые

¹ Уголовный процесс: учебник и практикум / А. В. Гриненко. М.: Издательство Юрайт, 2017. С. 69.

проявляются на первоначальном и последующем этапах расследования данного преступления.

§ 2. Проблемы, возникающие при расследовании преступлений, сопряженных с незаконным отчуждением жилья граждан

Жильё, в случае, когда оно является объектом определенной социальной значимости для человека, становится предметом государственной жилищной политики, направленной на которое имеет право каждый гражданин по положениям, прописанным в основном законе РФ – в Конституции РФ, не должно подвергаться к различным уязвимостям, связанным с возможным незаконным лишением права на жилище. В нашем государстве существуют ряд государственно – правовых предписаний, которые направлены на обеспечение и защиту права каждого гражданина на жилье. Но в нашем государстве как и во многих других государствах существующие меры охраны и защиты одного из наиболее значимых прав личности на жилье не всегда функционируют должным образом, так как способы совершения преступлений, развиваются с каждым днем, а в условиях информатизации данное развитие приобретает ужасающие темпы совершенствования данных способов.

Для ситуаций, когда правовые механизмы не срабатывают должным образом, ответом возникающим угрозам является институт уголовного преследования лиц, причастных к совершению данного общественно – опасного деяния, что создали данную угрозу. К условиям обеспечения эффективности уголовного преследования следует относить те условия, что связаны с производством качественной и всесторонней последовательной проверки, со сбором и оценкой доказательственной базы о наличии состава или события преступления, которая является достаточной для принятия обоснованного решения о возбуждении уголовного дела. При оценке обоснованности принятого решения в нынешних законодательных реалиях следует говорить об анализе наличия повода и основания для возбуждения

уголовного дела. Так к поводам возбуждения уголовного дела современное уголовно – процессуальное законодательство относит следующие элементы: заявление о преступлении; явку с повинной; сообщение о совершённом или готовящемся преступлении, полученное из иных источников; рапорт об обнаружении признаков преступления, постановление прокурора о направлении соответствующих материалов в орган предварительного расследования для решения вопроса об уголовном преследовании¹.

Рассмотрев заявление или сообщение о готовящемся, совершаемом, либо совершенном преступлении и удостоверившись в наличии оснований для возбуждения уголовного дела, дознаватель, орган дознания, следователь, руководитель следственного органа, обязаны возбудить уголовное дело в пределах своей компетенции. Постановление о возбуждении уголовного дела должно быть оформлено соответствующим процессуальным документом. Соблюдение определенной процессуальной модели является одним из законов уголовного судопроизводства. Место предварительного расследования возбужденного уголовного дела определяется по нормам УПК РФ. Постановление о возбуждении уголовного дела состоит из трех частей.

Мошенничество, повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение является уголовным делом частного-публичного обвинения в случаях, если преступление (ч. 4 ст. 159 УК РФ) совершено индивидуальным предпринимателем или членом органа управления коммерческой организации и оно не совершено с причинением вреда интересам государственного и (или) муниципального унитарного предприятия, государственной корпорации, государственной компании, коммерческой организации с прямым участием в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) государства и (или) муниципального образования, если к тому же предметом преступления не явилось государственное и (или) муниципальное имущество. Иначе говоря,

¹ Третьякова Е. И., Бельков В. А. Особенности возбуждения уголовного дела по факту совершения мошенничества, повлёкшего лишение права гражданина на жилое помещение // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2019. № 2. С. 72 – 79.

поводом для возбуждения уголовного дела в данном случае будет являться заявление потерпевшего или его законного представителя, а прекращение уголовного преследования в связи с примирением сторон не возможно. При отсутствии же вышеперечисленных условий уголовное дело будет являться делом публичного обвинения, и в этом случае преследование осуществляется независимо от волеизъявления потерпевшего¹.

Если подвергнуть анализу уголовные дела возбужденные по признакам состава преступления предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ, то есть мошенничество повлекшее лишение права на жилище, то одним из самых распространенных и основных поводов к возбуждению уголовного дела является именно заявление граждан, которые, как правило и являются собственниками тех жилищ, что были у них похищены, отчуждены не по их воле. Также зачастую заявления о привлечении к уголовной ответственности поступают от родственников потерпевшего от преступления, которые представляют его во всех юридически значимых действиях. Еще поводами к возбуждению уголовного дела могут быть сообщения, которые поступают из иных источников, но все же можно сказать, что определение повода к возбуждению уголовного дела по признакам данного состава преступления трудностей не вызывает, в отличии от установления оснований к возбуждению уголовного дела. Основанием выступает наличие достаточных данных, указывающих на признаки состава преступления (ч. 2 ст. 140 УПК РФ). Являясь оценочным понятием, достаточность в уголовно-процессуальном законе не раскрывается, а в науке является весьма дискуссионным².

Так, в научной литературе под достаточными данными, указывающими на признаки преступления понимаются такие данные, которые достоверно

¹ Быков В. М. Фактические основания производства следственных действий по Уголовно-процессуальному кодексу Российской Федерации // Журнал российского права. 2014. № 6. С. 41 – 48.

² Косарев К. В. Отдельные вопросы раскрытия и расследования мошенничеств, совершаемых с использованием мобильных телефонов // Закон и право. 2019. № 9. С. 129 – 130.

свидетельствуют обо всех элементах состава преступления (объективных и субъективных признаках).

Следует учитывать тот факт, что речь идет в данной ситуации не только об информации, которые говорят о наличии события преступления, но и о тех данных, что информируют следователя о лице, которое причастно к совершению преступления, о доказательствах изобличающих данное лицо в совершении данного преступления. Такая позиция вызывает много споров в среде научного сообщества, так как определение всех элементов данного состава преступления в ходе доследственной проверки почти во всех случаях является невозможным из – за ограниченности инструментария следователя на данной стадии уголовного процесса.

С уголовно-правовой позиции под основанием для возбуждения уголовного дела понимают фактические данные об объекте и объективной стороне преступления¹.

Определить есть ли в регистрационных действиях с недвижимостью признаки состава преступления очень сложно, так как данные сделки преступниками всегда приводятся казалось бы к законному виду, а совершаемые обман или злоупотребление доверием преступники применяют как способ совершения преступления еще до составления необходимой документации, из – за чего существует необходимость в проведении всесторонней и тщательной проверки сообщения о преступлении².

Проверка сообщения о преступлении, осуществляемая следователем по своей криминалистической природе, исключая уголовно – процессуальный аспект, касающийся определения оснований к возбуждению уголовного дела, и уголовный аспект – по поводу квалификации данного деяния, является очень важным. Об этом говорил ещё А. Н. Колесниченко: «исходные данные, позволяющие принять решение о возбуждении уголовного дела, подлежат

¹ Гаврилин Ю. В. Участие негосударственных организаций в выявлении, раскрытии и расследовании преступлений // Академическая мысль. 2018. № 3. С. 26 – 29.

² Кучин О. С., Гаврилин Ю. В. Тенденции и проблемы в развитии современной российской криминалистики // Академическая мысль. 2020. № 4. С. 85 – 89.

криминалистической оценке, и позволяют сформировать версии, что напрямую относится к методике расследования преступления»¹.

Целями данной следственной проверки всегда является получение дополнительных данных, которые говорят о наличии либо отсутствии в исследуемом деянии признаки состава преступления. Возможности следователя, которые имеются у него на стадии возбуждения уголовного дела не являются безграничными и связаны лишь с производством тех следственных действий, которые разрешены уголовно – процессуальным законодательством для производства до возбуждения уголовного дела. Также следователь может поручить оперативным подразделениям производство оперативно – розыскных мероприятий.

Криминалистически значимую информацию, которая необходима для установления фактических данных дающих следователю основания для принятия решения о возбуждении уголовного дела, по признакам состава преступления о мошенничестве, которое повлекло лишение гражданином права на жилое помещение, возможно получить при исследовании документов, касающиеся незаконной сделки с фактически похищенным имуществом. К документам, относящимся к разряду обязательным к изучению в рамках следственной проверки относятся: технический паспорт на жилое помещение, документы по всем проведённым с жилым помещением сделкам.

Осмотр данных документов позволит установить факт отчуждения собственности, дату совершения данного «гражданско-правового акта» и в пользу кого данное отчуждение осуществлено. Информационная значимость документов, диктует необходимость незамедлительного их истребования, ввиду возможного уничтожения в рамках противодействия выявлению совершенного преступления со стороны причастных лиц².

¹ Уголовный процесс: учебник для бакалавров / Н. С. Манова. М.: Дашков и Ко, 2018. С. 118 – 119.

² Уголовно – процессуальное право. Общая часть и досудебное производство: курс лекций / О. В. Гладышева. М.: Юрлитинформ, 2018. С. 42.

При наличии сомнений в подлинности представленных органам предварительного расследования документов необходимо назначить технико-криминалистическую экспертизу, или сомнений относительно исполнителя текста в документе и его нормальном состоянии при исполнении текста – почерковедческую судебную экспертизу. Однако это может затянуть сроки проверки. Получение объяснений от потерпевшего или иных лиц, являющихся очевидцами преступления, является необходимым элементом проверки.

В ходе расследования уголовного дела № 0000 возбужденного по факту совершения мошенничества, сопряженного с незаконным отчуждением жилья гр. Р., то есть по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 УК РФ, было установлено, что неизвестные лица квартиру у гр. Р. похитили квартиру путем обмана, под предлогом оказания услуги в обналичивании единовременной социальной выплаты «материнский капитал» в размере 450000 рублей, тем самым причинили Р. имущественный ущерб в особо крупном размере на общую сумму 3 850 000 (три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей. Следователь в ходе допроса потерпевшей Р. выяснил, что данных лиц, нашла на интернет сайте avito.ru, которые в своем объявлении предлагали якобы законно обналичить материнский капитал, что она решила позвонить на номер, указанный в объявлении, и в ходе разговора ей неизвестные лица предложили встретиться в кафе «Своя компания» по ул. Цурюпы в г. Уфе, где они должны были более детально обсудить условия сделки¹.

На встречу в кафе «Своя компания», со слов потерпевшей Р., пришли мужчина на вид 35 лет и женщина на вид лет 25, которых она запомнила и могла опознать по признакам внешности. В ходе разговора в кафе ей предложили приобрести конкретную квартиру в ипотеку, и уже после приобретения получить денежные средства от материального капитала, для погашения ипотеки. Р. предлагалось после произведенных действий продать

¹ Уголовное дело № 0000 // Арх. СО по РПТО ОП № 4 УМВД России по г. Уфе. Оп. 2. 1549 л.

квартиру якобы проверенному лицу, на сумму 3 850 000 (три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей, при этом данные лица обязались взять на свои плечи составление всех необходимых документов и договоров. Позже проделав необходимые действия Р., подписала договор купли – продажи квартиры и по наставлению неизвестных ей лиц ожидала передачи денежных средств наличными в обозначенную дату. По наступлении оговоренной даты Р. звонков от данных лиц не поступало, сами абонентские номера были не доступны и она поняла, что в отношении нее было совершено мошенничество.

По поручению следователя в ОЭБиПК были установлены лица, причастные к совершению данного преступления, которые действовали в составе организованной преступной группы и имели коррумпированные связи с должностными лицами Государственного реестра кадастра и картографии. В ходе проведенных оперативно розыскных мероприятий были выявлены иные эпизоды их преступной деятельности, изъяты документы и договоры с явными признаками подлога. Следователем была назначена почерковедческая судебная экспертиза и в заключении эксперта были сделаны выводы, что договоры и иная документация были подписаны не потерпевшими, а участниками организованной преступной группы.

Объяснения потенциальных потерпевших должны содержать сведения:

- 1) о жилом недвижимом объекте (адрес, площадь);
- 2) о его собственнике до преступной сделки, о наличии документов;
- 3) о причинённом ущербе;
- 4) о действиях, выполняемых мошенниками, и в чём выразался обман или злоупотребление доверием;
- 5) об обстановке совершения преступления (время, место);
- 6) о способе регистрации сделки с недвижимостью;
- 7) о порядке производства расчёта, его объёме и валюте;
- 8) о мошеннике, и отношениях с ним потерпевшего;
- 9) о составляемых при сделке документах, кем они подписывались и когда и др.

Несмотря на отсутствие доказательного значения объяснений, всё же относиться к ним легкомысленно не следует, поскольку их получение сразу после совершения преступления или в течение непродолжительного периода времени, а также свежесть в памяти деталей преступного события позволят в полном объёме получить информацию об обстоятельствах преступления¹.

Оценка результатов проведённых проверочных действий осуществляется с позиции достоверности и достаточности для принятия законного решения. Однако в рассматриваемом случае она не всегда имеет результат в виде принятого решения о возбуждении уголовного дела ввиду отсутствия тех самых достаточных данных об обмане или злоупотреблении доверием при совершении сделки с недвижимостью, поскольку эти признаки в материальном виде редко находят своё отражение².

Таким образом, следует отметить, что полнота проведённой проверки сообщения, а также произведённых следственных действий и собранных доказательств о преступлении влияет на обоснованность принятого процессуального решения, а соответственно, законность привлечения лица к уголовной ответственности.

¹ Богомолова А. Г. Тактические особенности взаимодействия следователя с общественностью в современных условиях в ходе расследования преступления // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2021. № 3. С. 62 – 68.

² Уголовный процесс: учебник для бакалавриата юридических вузов / О. И. Андреева. Ростов на Дону: Феникс, 2017. С. 26 – 27.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В правоприменительной практике существуют различные нерешенные проблемы, связанные с расследованием преступлений, которые сопряжены с незаконным отчуждением жилья.

Таким образом, подводя все итоги вышеперечисленного, можем констатировать следующие факты выявления мошенничества в сфере незаконного отчуждения жилья граждан:

1) путем подлога различных договоров, иных документов (доверенность на совершение регистрационных сделок с недвижимым имуществом);

2) регистрация жилого имущества незаконным путем (путем вовлечения должностных лиц регистрационного органа, нотариусов);

3) оформление жилого имущества на третьих лиц, которые не имеют никакого отношения к данному имуществу (лица без определенного места жительства);

4) путем совершения незаконных действий для получения материнского капитала в виде наличных денежных средств¹.

Проанализировав многочисленные теоретические исследования, хочется отметить, что вопрос мошенничества в сфере недвижимости не решен и остается открытым. Данную проблему трудно решить, если учесть, что разработкой конкретно мошенничества в сфере недвижимости занимается несколько ученых, хотя данная тема вызывает очень много вопросов и противоречий. Хотелось бы обратить внимание ведущих российских юристов и правоведов на данную тематику, так как она, на наш взгляд, очень актуальна на сегодняшний момент, в связи с ростом преступности, и мало разработана.

Нужно обратить внимание законодателя на опыт зарубежных стран, в которых предусмотрены отдельные нормы для каждого вида мошенничества, а также санкции за данное деяния более высоки, что не помешало бы и нашему

¹ Уголовно–процессуальное право Российской Федерации: учебное пособие / И. А. Пикалов. М.: Юрлитинформ, 2019. С. 13.

уголовному кодексу в целях профилактики и предупреждения данного преступления. Учитывая, какие суммы фигурируют на рынке недвижимости, неудивительно желание некоторых недобросовестных граждан увеличить свое благосостояние путем махинаций в этой области.

Отметим, что в современный период в совершении мошенничества появился сравнительно большой процент участия женщин, это объясняется тем, что они легче входят в доверие потерпевшего, устанавливают контакты. Женщины чаще всего пользуются доверием пенсионеров, ветеранов, в общем пожилых, чаще всего одиноких, малообеспеченных людей, которые нуждаются в помощи. Мошенницы заранее знают о социальном и материальном статусе потенциального потерпевшего.

Старые люди очень доверчивы и теряют с возрастом бдительность, чем злостно пользуются современные мошенники. Что касается профилактики и предупреждения мошенничества в сфере недвижимости, то в данной работе предусмотрен обширный перечень данных мер. Но самыми существенными мерами, на наш взгляд, является информирование населения о том, как правильно должны быть оформлены документы, на основании которых осуществляется купля-продажа недвижимости. Часто именно в документах есть подвох, в результате которого мошенник остается в выигрыше, а добросовестный гражданин без денег и жилья, и не важно покупают жилье и продают, обмануть можно в любом случае¹.

Информирование население должно быть абсолютно бесплатным, и должно осуществляться регулярно, в целях доступности для всех слоев населения и своевременного отражения всех тенденций и нововведений в деятельности преступников. Нужно также отметить, что для воплощения в жизнь профилактических мер государство должно реформировать ряд законов, которые регламентируют отношения в сфере оборота недвижимости.

¹ Чистяков О. И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права : учебное пособие для вузов, 3-е изд., испр. и доп. / О. И. Чистяков, Г. А. Кутьина. М.: Издательство «Юрайт», 2022. С. 143.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

I. Нормативные правовые акты и иные официальные документы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с учетом поправок, внесенных Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ, Законом Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ // Российская газета, от 4 июля 2020 г. № 144. Ст. 2719.

2. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 52. Ст. 4921.

3. Уголовный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 13 июня 1996. № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25, ст.2954.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994 г. № 32 ст. 3301.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ// Собрании законодательства Российской Федерации 2005 г. № 1. ст. 14.

6. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам участия в долевом строительстве жилых зданий и иных

объектов недвижимости: федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 18. ст. 2345.

II. Учебная, научная литература и иные материалы

1. Аверьянова Т. В. Криминалистика: учебник для вузов, 4-е изд., перераб. и доп. / Т. В. Аверьянова, Р. С. Белкин. М.: Норма, 2019. 943 с.

2. Аксенова А. А. Процессуальная форма участия адвоката лица, в помещении которого проводится обыск // *Austrian Journal of Humanities and Social Sciences*. 2014. № 9. С 87 – 89.

3. Актуальные проблемы уголовного судопроизводства: монография / В. М. Быков. Казань: Познание, 2018. 300 с.

4. Ахмедшин Р. Л. Некоторые психологические аспекты проведения обыска // *Вестник Томского государственного университета*. 2018. № 348. С. 82 – 85

5. Бакиров А. А. К вопросу о соотношении обыска и выемки в уголовном процессе России // *Право и государство: теория и практика*. 2019. № 6. С. 143 – 145.

6. Балашов Д. Н. Криминалистика: учебник / Д. Н. Балашов, Н. М. Балашов, С. В. Маликов. М.: ИНФРА-М, 2014. 503 с.

7. Белкин Р. С. Криминалистика: учебник для вузов / Р. С. Белкин, Ю. Г. Корухов, Е. Р. Российская. М.: Издательство НОРМА, 2021. 990 с.

8. Белкин Р. С. Собираение, исследование и оценка доказательств. Сущность и методы: монография / Р. С. Белкин. М.: Наука, 1966 120 с.

9. Белозеров Ю. Н. Производство следственных действий: Учебное пособие / Ю. Н. Белозёров., В. В. Рябоконь. М.: СССШМ МВД СССР, 1990. 66 с.

10. Богомолова А. Г. Тактические особенности взаимодействия следователя с общественностью в современных условиях в ходе расследования преступления // *Криминалистика: вчера, сегодня, завтра*. 2021. № 3. С. 62 – 68.

11. Булатов В. А. Обеспечение следователем прав, законных интересов и безопасности потерпевших и свидетелей: учеб. пособие / В. А. Булатов, Н. И. Кулагин. Волгоград: Волгоградская академия МВД РФ, 2021. 431 с.

12. Быков В. М. Фактические основания производства следственных действий по Уголовно-процессуальному кодексу Российской Федерации // Журнал российского права. 2014. № 6. С. 41 – 48.

13. Воронин О. В. Прокурорский надзор в Российской Федерации: Учебное пособие / О. В. Воронин и другие. Томск: НТЛ, 2018. 428 с.

14. Гаврилин Ю. В. Участие негосударственных организаций в выявлении, раскрытии и расследовании преступлений // Академическая мысль. 2018. № 3. С. 26 – 29.

15. Гусаков А. Н. Следственная тактика (в вопросах и ответах): учебное пособие / А. Н. Гусаков, А. А. Филющенко. Свердловск: Издательство Уральского университета, 2021. 630 с.

16. Егоров Н. Н. Криминалистика: учебник и практикум для вузов, 3-е изд., испр. и доп / Н. Н. Егоров, Е. П. Ищенко. М.: Издательство Юрайт, 2022. 613 с.

17. Егоров Н. Н. Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / Н. Н. Егоров, Е. П. Ищенко. М.: Издательство Юрайт, 2022. 118 с.

18. Иванов А. Н. Проблемы реализации отдельных следственных действий: криминалистические аспекты // Вестник криминалистики. 2020. № 6. С. 23 – 27.

19. История политических и правовых учений (с хрестоматией на CD) : учебник для бакалавров, 2-е изд., перераб. и доп. / Р. Т. Мухаев. М.: Издательство «Юрайт», 2019. 214 с.

20. Косарев К. В. Отдельные вопросы раскрытия и расследования мошенничеств, совершаемых с использованием мобильных телефонов // Закон и право. 2019. № 9. С. 129 – 130.

21. Криминалистика в 3 ч. Часть 1 : учебник для вузов, 2-е изд., испр. и доп. / Л. Я. Драпкин [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. 246 с.

22. Криминалистика в 5 т. Том 5. Методика расследования преступлений: учебник для вузов / И. В. Александров [и др.] ; М.: Издательство Юрайт, 2022. 242 с.
23. Криминалистика: тактика и методика: учебник для вузов / И. В. Александров. М.: Издательство Юрайт, 2022. 313 с.
24. Криминалистика: учебник и практикум для вузов, 3-е изд., перераб. и доп. / Н. П. Яблоков. М.: Издательство Юрайт, 2022. 239 с.
25. Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / А.Г. Филиппов [и др.]; М.: Издательство Юрайт, 2022. 338 с.
26. Криминалистическая методика: учебное пособие для вузов / И. В. Александров [и др.]; под редакцией Л. Я. Драпкина. М.: Издательство Юрайт, 2022. 136 с.
27. Кучин О. С., Гаврилин Ю. В. Тенденции и проблемы в развитии современной российской криминалистики // Академическая мысль. 2020. № 4. С. 85 – 89.
28. Обыск: проблемы эффективности и доказательственного значения: дис. канд. юрид. наук / И. Л. Бедняков. М.: РГБ, 2009. 228 с.
29. Першин А. Н. Документированная коммуникация как социальный след преступной деятельности // Психопедагогика в правоохранительных органах. 2015. № 4. С. 73 – 76.
30. Радько Т. Н. Основы уголовного процессуального права: учебник для вузов / Т. Н. Радько, А. С. Епифанов. М.: Проспект, 2017. 218 с.
31. Тактика отдельных следственных действий: монография /А. Н. Васильев. М.: Юридическая литература, 1981. 112 с.
32. Третьякова Е. И., Бельков В. А. Особенности возбуждения уголовного дела по факту совершения мошенничества, повлекшего лишение права гражданина на жилое помещение // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2019. № 2. С. 72 – 79.
33. Уголовно – процессуальное право. Общая часть и досудебное производство: курс лекций / О. В. Гладышева. М.: Юрлитинформ, 2018. 311 с.

34. Уголовно–процессуальное право Российской Федерации: учебник для студентов вузов / Т. Ю. Вилкова. М.: Юрайт, 2018. 179 с.

35. Уголовно–процессуальное право Российской Федерации: учебное пособие / И. А. Пикалов. М.: Юрлитинформ, 2019. 68 с.

36. Уголовный процесс в вопросах и ответах: учебное пособие / Б. Т. Безлепкин. М.: Проспект, 2019. 113 с.

37. Уголовный процесс: учебник для бакалавриата юридических вузов / О. И. Андреева. Ростов на Дону: Феникс, 2017. 416 с.

38. Уголовный процесс: учебник для бакалавров / Н. С. Манова. М.: Дашков и Ко, 2018. 422 с.

39. Уголовный процесс: учебник и практикум / А. В. Гриненко. М.: Издательство Юрайт, 2017. 243 с.

40. Чистяков О. И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права : учебное пособие для вузов, 3-е изд., испр. и доп. / О. И. Чистяков, Г. А. Кутьина. М.: Издательство «Юрайт», 2022. 520 с.

III. Эмпирические материалы

1. Уголовное дело № 0000 // Арх. СО по РПТО ОП № 4 УМВД России по г. Уфе. Оп. 1. 156 л.

2. Уголовное дело № 0000 // Архив ОРПТО ОП № 4 СУ УМВД России по г. Уфе. Оп. 1. 175 л.

3. Уголовное дело № 0000 // Архив СО ОП № 5 УМВД России по г. Нижнему Новгороду. ОП. 1. 183 л.

4. Уголовное дело № 0000 // Арх. СО по РПТО ОП № 4 УМВД России по г. Уфе. Оп. 2. 1549 л.

Материал вычитан, цифры, факты, цитаты сверены с первоисточником. Материал не содержит сведений, составляющих государственную и служебную тайну.



А. И. Ахмадуллин