

НЕКОТОРЫЕ СПОСОБЫ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ НА ПРИМЕРЕ КОНКРЕТНЫХ УГОЛОВНЫХ ДЕЛ И МЕТОДИКА ИХ РАССЛЕДОВАНИЯ

В. В. Синкевич

Волгоградская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации

В работе автор, условно классифицировав мошенничество в жилищной сфере на строительное мошенничество и мошенничество, связанное с отчуждением жилых помещений, рассматривает некоторые способы совершения преступлений такого рода на примере конкретных уголовных дел, а также вопросы методики их расследования.

Нет сомнения в том, что в настоящее время тема мошенничества на рынке жилой недвижимости является актуальной и злободневной. Недвижимость — одна из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому уровень криминогенности в этой области с каждым годом возрастает, а несовершенство законодательной базы, правовая безграмотность населения, наличие коррупционных связей позволяют преступникам не только совершать такие правонарушения на достаточно высоком уровне, но и постоянно изобретать новые способы достижения преступного результата.

Условно классифицировав мошенничество в жилищной сфере на строительное мошенничество и мошенничество, связанное с отчуждением жилых помещений, мы рассмотрим некоторые способы совершения преступлений такого рода на примере конкретных уголовных дел, а также затронем вопросы, касающиеся методики их расследования.

СТРОИТЕЛЬНОЕ МОШЕННИЧЕСТВО

В последнее время широкое распространение получило долевое строительство, а именно привлечение денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов с последующим предоставлением таким лицам жилых помещений.

Идея использования такой системы позаимствована из зарубежного опыта около десяти лет назад. Вызывает недоумение тот факт, что в Российском законодательстве данный институт нашел свое закрепление лишь в 2005 году. В настоящее время данные правоотношения регулируются вступившим 31 марта 2005 г. в силу Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в неко-

торые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее Федеральный закон), который потребовал пересмотра многих существовавших ранее правил применения данной схемы. Отсутствие же до 2005 года правового регулирования порядка привлечения денежных средств граждан в долевое строительство широко использовалось аферистами в преступных целях и способствовало совершению многих преступлений.

Например, следственной частью Главного следственного управления при ГУВД Волгоградской области (далее СЧ ГСУ при ГУВД Волгоградской области) в июле 2005 года окончено расследование уголовного дела по обвинению граждан Гущина и Новиковой в совершении мошеннических действий при следующих обстоятельствах (здесь и далее все фамилии вымышленные). Гущин, являясь генеральным директором общества с ограниченной ответственностью, войдя в преступный сговор с Новиковой, работавшей в этой же организации в должности заместителя генерального директора по вопросам капитального строительства заключил договор о совместном долевом строительстве жилья — квартиры, общей площадью 623,49 квадратных метра с Сидоровым, согласно условиям которого Сидоров принял на себя обязательства произвести финансирование строительства соответствующей квартиры путем внесения денежных средств в кассу предприятия, а предприятие в лице Гущина приняло на себя обязательства по окончании строительства дома передать Сидорову право собственности на указанное жилье. Сидоров принятые на себя по договору обязательства выполнил в полном объеме путем внесения

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004 г. 31 декабря.

наличных денежных средств в кассу предприятия. Далее Гущин совместно с Новиковой заключили аналогичные договоры с Петровым, Курочкиным, Ястребовым, Жих, Луневым, Григорьевым, Туринным, Березиной, объектами которых являлись части квартиры Сидорова. О внесении денежных средств этими лицами свидетельствует наличие в уголовном деле приходных кассовых ордеров. То есть по данному уголовному делу имеется факт хищения чужого имущества путем злоупотребления доверием, совершенное группой лиц по предварительному сговору в крупном размере с использованием лицом своего служебного положения. Общий материальный ущерб от преступных действий Гущина и Новиковой, а именно продажи одной и той же квартиры и ее долей девяти лицам, восемь из которых жилья не получили, составил 3 120 440 рублей².

Конечно, факты обременения прав на долевое участие в строительстве квартир со стороны третьих лиц отнюдь не единственны в своем роде. Нередки и случаи хищения денежных средств дольщиков посредством перевода их на счета фирм «однодневок». Иногда неосведомленные потерпевшие вносили денежные средства в строительство, которое начиналось застройщиками без надлежащего оформления отвода земельных участков, проведения обязательной экологической экспертизы, получения разрешения и других необходимых документов, а также при отсутствии собственных средств на первоначальном этапе строительства.

Думается, что вступивший в силу Федеральный закон в значительной мере предотвратит не только двойную-тройную продажу одних и тех же квартир, но и совершение иных видов мошенничества в области долевого строительства. Обосновывая данный тезис, обратимся к вышеназванному закону. Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке **разрешения** на строительство, **опубликования**, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и **государственной регистрации** застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или)

иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка. Далее, что особенно важно, исходя из смысла п.п. 3, 4 ст. 4 Федерального закона договор участия в долевом строительстве подлежит **обязательной государственной регистрации**, причем в нем должны содержаться и срок передачи жилья, и цена договора, и сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект строительства. Следует сказать, что при заключении такого договора участнику долевого строительства необходимо обратить внимание на его название. Зачастую застройщик, пытаясь избежать распространения на договор требований Законов «О долевом строительстве» и «О защите прав потребителей», предлагает заключить «Договор инвестирования», «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и т. п.

Нередко обманутыми оказываются не только дольщики, но и застройщики. В качестве примера можно привести уголовное дело № 530236, возбужденное 24 сентября 2004 года СЧ ГСУ при ГУВД Волгоградской области по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 159 УК РФ. В ходе расследования уголовного дела установлено, что между ПБОЮЛ Павловым и государственным учреждением Управления строительства ГУВД Волгоградской области (далее ГУ УС ГУВД) в 2002 году были заключены договоры о совместном долевом участии в строительстве жилья. Согласно условиям договора Павлов принимал на себя обязательства осуществить передачу долевых средств путем предоставления электрического провода, а ГУ УС ГУВД со своей стороны обязалось использовать полученные долевые средства по целевому назначению, а после ввода дома в эксплуатацию передать Павлову соответствующее жилое помещение. Павлов, зная, что он как индивидуальный предприниматель находится на специальном режиме налогообложения, осуществляет оплату единого налога на вмененный доход и не осуществляет оплату налога на добавленную стоимость, внес в документацию, отражающую поставку продукции в ГУ УС ГУВД заведомо ложные сведения об оплате им налога на добавленную стоимость в размере 20 % от стоимости поставляемой продукции. Здесь необходимо пояснить, что согласно ч. 4 ст. 346.26 Налогового кодекса РФ включение в стоимость поставляемой продукции 20 % НДСа неправомерно, поскольку в данном случае Павлов не являлся плательщиком этого вида налога, кроме того, включение в стоимость постав-

² Уголовное дело № 016043, возбужденное 11.02.2003 г. Ворошиловским РОВД г. Волгограда по признакам состава преступления, предусмотренного п. «б» ч. 3 ст. 159.

ляемой продукции 20 % НДСа влечет за собой уменьшение фактической стоимости продукции, которую необходимо поставить на сумму выделенного налога. Таким образом, Павлов, фактически произведя поставку продукции на 20 % меньше указанной в договоре, создал видимость полного исполнения своих обязательств. В ходе расследования данного уголовного дела было выявлено несколько эпизодов мошенничества, совершенного по подобной схеме, в результате которого Павлов приобрел право на чужое имущество в особо крупном размере путем обмана и злоупотребления доверием.

Что касается методики расследования уголовных дел о мошенничестве в сфере долевого строительства, то в числе первоочередных мероприятий следователь должен запланировать проведение осмотров, обысков и выемок документов. Данные следственные действия проводятся в офисах строительных фирм, их дочерних предприятий, по месту работы, проживания, регистрации подозреваемых лиц. Основной целью таких следственных действий является изъятие документов, которые содержат сведения о внесении и движении денежных средств участников долевого строительства.

Если говорить о таком следственном действии, как допрос потерпевшего, то необходимо выяснить следующее:

- из каких источников потерпевший узнал о фирме-застройщике;
- кто из работников организации непосредственно вел переговоры о заключении договора о долевом участии в строительстве;
- обстоятельства осмотра места строительства, либо возведенного дома, либо конкретного жилого помещения;
- как назывался договор и на каком бланке (индивидуальном, типовом) был составлен;
- обстоятельства заключения договора о долевом участии в строительстве;
- обстоятельства внесения денежных средств;
- когда и при каких обстоятельствах потерпевший узнал о невыполнении правонарушителем договорных обязательств;
- какие действия предпринимал потерпевший для восстановления своих прав.

В зависимости от конкретных материалов уголовного дела в ходе допроса устанавливаются и другие обстоятельства совершенного преступного деяния.

Допрос подозреваемых и обвиняемых обычно содержит круг вопросов, с помощью которых вы-

ясняется условия и причины возникновения преступного умысла, каким образом осуществлялась подготовка к совершению мошеннических действий, способы совершения мошенничества, механизм преступления, а также способы сокрытия противоправных деяний.

Практически по каждому уголовному делу о мошенничестве, связанном с долевым строительством жилья, возникает необходимость использования специальных знаний в той или иной области. В основном назначаются судебные почерковедческие, технико-криминалистические, бухгалтерские и строительно-технические экспертизы.

В ходе расследования, исходя из определенной следственной ситуации, проводятся и иные следственные действия, направленные на установление истины по делу.

МОШЕННИЧЕСТВО, СВЯЗАННОЕ С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Способы совершения мошеннических действий при отчуждении жилых помещений достаточно разнообразны. Одним из них является отчуждение жилой недвижимости без ведома законного владельца путем подделки документов. Чаще всего преступники пользуются временным отсутствием потерпевшего или, зная, например, о его пристрастии к алкоголю, намеренно поддерживают это пагубное влечение, спаявая его спиртными напитками. Одновременно с этим мошенники ведут работу по переоформлению жилья. Проиллюстрировать сказанное можно следующим примером.

Лютова, зная, что Боева находится в местах лишения свободы, вступила в преступный сговор с Федоровой и в целях обращения обманым путем в собственность третьих лиц соответствующего жилого помещения предоставила в государственные регистрационные органы поддельные документы, а именно: паспорт на имя Боевой с вклеенной в него фотографией Федоровой, доверенность, выданную от имени матери, имевшей пристрастие к алкоголю, и сестры Боевой, предоставляющую последней право продажи квартиры и постановление администрации, разрешающее совершение семьей Боевых сделки купли-продажи жилой площади, в которой прописан несовершеннолетний. Далее Федорова, выдавая себя за Боеву, заключила договор купли-продажи жилого помещения с Зеленской, согласно которому последняя передала ей денежные средства в определенном размере. После того, как все документы были переданы в регистрационные органы, и проведена их правовая экс-

пертиза, Зеленской в государственной регистрации договора купли-продажи квартиры и перехода права собственности было отказано ввиду предоставления подложных документов. Похищенными денежными средствами Лютова и Федорова распорядились по своему усмотрению³.

Еще одним классическим примером совершения рассматриваемого мошенничества является завладение жилыми помещениями граждан под предлогом купли им другого жилья (обычно в другой местности) с предоставлением доплаты.

Собственнику жилой недвижимости предлагают обмен на жилое помещение в другой местности с доплатой, но в результате потерпевший остается либо без жилья, либо без обещанной доплаты.

В качестве примера можно рассмотреть уголовное дело № 439476, возбужденное 11 октября 2006 года УВД Приволжского района г. Казани по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ.

Из материалов уголовного дела следует, что Пешкина, зная о намерениях Титовой продать свою двухкомнатную квартиру и приобрести квартиру меньшей площадью, получив при этом доплату, предложила свои услуги по оформлению сделки купли-продажи. Так, Пешкина с целью завладения чужим имуществом путем обмана, войдя в доверие к Титовой, заверила последнюю в том, что занимается недвижимостью и после продажи ее квартиры поможет приобрести квартиру меньшей стоимости в том же городе. Далее Пешкина, используя полученную от Титовой доверенность на оформление сделки купли-продажи жилья, без ее ведома продала квартиру Епатову. С полученными деньгами Пешкина скрылась и квартиру Титовой не предоставила.

Необходимо заметить, что посредничеством при совершении гражданско-правовых сделок, связанных с отчуждением жилых помещений, занимаются, в основном, риэлтерские компании либо индивидуальные риэлтеры, деятельность которых в России на законодательном уровне не регламентируется. Отсутствие правовых основ защиты интересов потребителей риэлтерских услуг, нормативного закрепления ответственности субъектов риэлтерской деятельности за допущенные нарушения, безусловно, сказывается и на уровне преступности в жилищной сфере.

В силу отсутствия федерального законодательства для предприятий и предпринимателей, рабо-

тающих в сфере недвижимости, практически единственным нормативным актом в этой области является Постановление Правительства РФ от 18 января 2003 г. № 28 «Об утверждении Положения о постановке на учет в Федеральной службе по финансовому мониторингу организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы» (с изменениями от 24 октября 2005 г.)⁴. Согласно подпункту «д» пункта 2 указанного нормативно-правового акта организации, оказывающие посреднические услуги при осуществлении сделок купли-продажи недвижимого имущества подлежат постановке на учет в Федеральной службе по финансовому мониторингу организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы. Каких-либо иных законов, регулирующих правовое положение риэлтеров, нет. В марте 2002 года утратило силу Постановление Правительства РФ от 23.11.96 № 1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности»⁵. Считаем, что выдача лицензии на осуществление риэлтерской деятельности хотя бы предполагала, что компании обязаны, соблюдая нормы гражданского и налогового законодательства, а также правил ведения бухгалтерского учета, работать таким образом, чтобы все субъекты предпринимательской деятельности, в том числе и граждане, вступающие с ними в отношения по купле-продаже недвижимости, были максимально застрахованы от различных неоправданных рисков. По сути, лицензирование является одной из форм государственного регулирования предпринимательской деятельности, поскольку, выдавая такое разрешение юридическим или физическим лицам, государство тем самым подтверждает их профессионализм. С этой целью до отмены вышеуказанного постановления проводилась аттестация специалистов, осуществляющих риэлтерскую деятельность. Экзаменационный тест предполагал знание

⁴ Постановление Правительства РФ от 18 января 2003 г. № 28 «Об утверждении Положения о постановке на учет в Федеральной службе по финансовому мониторингу организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы» (с изменениями от 24 октября 2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 27 января 2003 г. № 4 ст. 330.

⁵ Постановление Правительства РФ от 23.11.96 № 1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 49, ст. 5569.

³ Уголовное дело № 093138, возбужденное 23.09.2004 г. УВД г. Волгограда по признакам состава преступления, предусмотренного ст. 30, ч. 3 ст. 159, ч. 1, ч. 3 ст. 327 УК РФ.

правовых основ деятельности на рынке недвижимости, базовых положений о приватизации объектов недвижимости, налогообложения операций с объектами недвижимости, основ оценки бизнеса и оценки недвижимости, основ теории менеджмента и маркетинга. Думается, что отмена лицензирования риэлтерской деятельности является необоснованной, так как данный фактор в достаточной мере способствует совершению правонарушений при отчуждении жилых помещений. В этой связи представляется актуальной разработка и принятие единого полноценного нормативного акта, затрагивающего все аспекты риэлтерской деятельности с учетом как отечественного, так и зарубежного опыта.

Говоря о необходимости нормативного закрепления некоторых положений, касающихся совершения сделок с недвижимостью, следует сказать и о государственной регистрации. Ввиду того, что в регистрационных органах проводится правовая экспертиза предоставляемых документов, что предполагает лишь их формальное изучение на соответствие нормативно-правовым актам, а проверка законности содержания сделок с жилищем не осуществляется, появляется возможность регистрации незаконных сделок. В связи с этим виновному в ненадлежащем исполнении своих должностных обязанностей легко уйти от ответственности. В изученных нами уголовных делах не выявлено ни одного случая привлечения регистратора к уголовной ответственности, хотя налицо был тот факт, что иногда без помощи сотрудников органов государственной регистрации совершить мошенничество не представлялось возможным. Исходя из этих соображений, считаем необходимым закрепить на законодательном уровне обязанность должностных лиц, осуществляющих регистрацию сделок с недвижимостью, проводить проверку законности содержания предоставляемых документов.

В расследовании уголовных дел данной категории существует ряд особенностей, которые необходимо учитывать сотрудникам следственных подразделений. В числе первоначальных следственных действий выделим допрос потерпевшего, ибо показания последнего содержат информацию о личности преступника, месте, времени, способе совершения мошенничества. Так как отчуждение жилых помещений — процесс весьма длительный, потерпевший, как правило, хорошо запоминает приметы внешности мошенника, обстоятельства происшедшего события. При производстве допроса подробнее следует остановиться на обстоятель-

ствах передачи денежных средств, где и когда осуществлялась, кто присутствовал, кто и какие действия совершал, какие документы подписывались и т. д.

Далее в целях успешного и детального выяснения всех интересующих следствие фактов, а также в целях предотвращения уничтожения, необходимо изъять и осмотреть документацию, отражающую содержание операций по отчуждению собственности. Выемку производят из помещений учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимость, нотариальных контор, риэлтерских компаний. У потерпевших, свидетелей, подозреваемых, обвиняемых подлежат изъятию черновые записи, записные книжки, дневники, бланки документов и т. п., имеющие значение для уголовного дела. Для установления подлинности тех или иных рукописных текстов, а также документов требуется производство судебных экспертиз. Обычно назначаются судебные почерковедческие и технико-криминалистические исследования.

Ввиду того, что уголовные дела данной категории связаны с отчуждением жилых помещений, на первоначальном этапе расследования весьма важно допросить лиц, профессиональные знания которых имеют непосредственно отношение к совершению гражданско-правовых сделок в сфере оборота жилья. Показания таких лиц, как сотрудников регистрационных органов, администрации, БТИ, нотариата и пр. могут оказать помощь следователю в установлении круга подозреваемых лиц, определении способа совершения, а также сокрытия преступления.

Опыт расследования мошенничества в жилищной сфере показывает, что дальнейшее следствие таких уголовных дел осуществляется по различным организационно-методическим схемам в зависимости от складывающихся ситуаций.

Бесспорно, рассмотренные в настоящей статье способы совершения мошенничества в жилищной сфере не исчерпывают всего многообразия преступных проявлений на рынке жилой недвижимости. Имеет место и неоднократное получение задатка или аванса с последующей продажей квартиры; сдача внаём жилого помещения другим лицам, не являющимися его собственниками, без ведома владельца; мошенничество при заключении соглашения на реализацию жилого помещения; оформление права собственности не на то жилое помещение, которое демонстрировалось покупателю и т. д.

Тем не менее, вышеперечисленные примеры являются подтверждением того, что правонаруши-

тели, как правило, используют полноструктурный способ совершения мошенничества, то есть содержащий подготовку, совершение и сокрытие преступного деяния; преступления всегда хорошо спланированы, а действия мошенников продуманы и последовательны. В качестве подготовки мошенники осуществляют подбор жилого помещения и предварительное наблюдение за потерпевшими, налаживают связи с работниками паспортных столов, БТИ, ЖЭУ, подыскивают подставных лиц, приобретают подлинные либо изготавливают соответствующие поддельные документы. Непосредственное исполнение задуманного начинается с подачи документов на государственную регистрацию в момент заключения гражданско-правовых сделок, хищения денежных средств. Способами сокрытия данного мошенничества можно назвать изготовление фиктивных документов, скорейшее избавление от «нечистой» квартиры, уничтожение информации и (или) ее носителей, удаление потерпевшего от места совершения преступления: нередко жертвы мошенников помещаются в различные медицинские учреждения, психоневрологические и наркологические диспансеры.

Важным фактором является и то, что в большинстве случаев мошенничества в сфере жилой недвижимости совершаются организованными преступными группами. Между их членами распределяются роли, сочиняются различные так называемые легенды. Чтобы достичь поставленной цели, мошенники зачастую вступают в контакт с коррумпированными госслужащими из различных организаций, имеющих хоть какое-либо отношение к жилищному комплексу.

Как свидетельствует статистика, в основном, преступники завладевают жильем граждан, относящихся к так называемой «группе риска». Это одинокие пенсионеры, бывшие воспитанники детских домов, люди, состоящие на учетах в различных диспансерах, а также те, кто признан в судебном порядке недееспособным или частично недееспособным.

Думается, что вышеперечисленные факты во многом осложняют расследование уголовных дел о мошенничестве в жилищной сфере, но точное восприятие следователем исходной информации, выделение и упорядочение типичных следственных ситуаций, избрание верной тактики и методики расследования наряду с научно-обоснованным и рационально организованным планированием приведет к изобличению виновных и установлению истины по делу.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004 г. 31 декабря;
2. Постановление Правительства РФ от 18 января 2003 г. № 28 «Об утверждении Положения о постановке на учет в Федеральной службе по финансовому мониторингу организаций, осуществляющих операции с денежными средствами или иным имуществом, в сфере деятельности которых отсутствуют надзорные органы» (с изменениями от 24 октября 2005 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации от 27 января 2003 г. № 4 ст. 330;
3. Постановление Правительства РФ от 23.11.96 № 1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности». // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 49, ст. 5569;
4. Уголовное дело № 016043, возбужденное 11.02.2003 г. Ворошиловским РОВД г. Волгограда по признакам состава преступления, предусмотренного п. «б» ч. 3 ст. 159;
5. Уголовное дело № 093138, возбужденное 23.09.2004 г. УВД г. Волгограда по признакам состава преступления, предусмотренного ст. 30, ч. 3 ст. 159, ч. 1, ч. 3 ст. 327 УК РФ;
6. Уголовное дело № 439476, возбужденное 11 октября 2006 года УВД Приволжского района г. Казани по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ;
7. Уголовное дело № 530236, возбужденное 24 сентября 2004 года СЧ ГСУ при ГУВД Волгоградской области по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 159 УК РФ.