
Вопросы судопроизводства и криминалистики

УДК 343.987.5

ОТДЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАССЛЕДОВАНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА, ПОВЛЕКШЕГО ЛИШЕНИЕ ПРАВА ГРАЖДАНИНА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

© Бельков В. А., 2018

Иркутский институт (филиал) Всероссийского государственного университета юстиции
(РПА Минюста России), г. Иркутск

В результате экономических реформ конца XX в. в нашей стране появилась преступность, связанная с осуществлением мошеннических действий с жилыми помещениями. 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 деятельности. Также отмечается факт становления и развития специализированной преступности, действующей в данной сфере, констатируется наличие юридического сопровождения такой деятельности, фактов сговора с должностными и иными лицами, что придает легальность деятельности и обеспечивает сложнодоказуемость противоправного характера. Указывается на сложность законодательной базы, которую необходимо использовать правоохранительным органам для доказывания факта совершения подобного мошенничества. Преступники, умело ориентируясь в законодательстве, сумели выработать определенные алгоритмы, благодаря которым осуществляемая ими деятельность во многом является легальной. Вследствие вышеуказанных причин возникает проблема недостаточности опыта у многих сотрудников правоохранительных органов для успешной работы по данному направлению. Отмечается, что факторов, подтверждающих снижение числа подобного рода деяний в настоящее время, не усматривается, в связи с чем актуальность борьбы с такими преступлениями только возрастает.

Ключевые слова: проблемы расследования, мошенничество в сфере приобретения жилых помещений, «черные риелторы».

В ходе проведения экономических реформ конца XX в. граждане получили в собственность различное имущество, в том числе и квартиры, что привело не только к появлению большого числа новоиспеченных собственников, но и к зарождению особого направления преступности, связанной с противоправным завладением жилыми помещениями. По прошествии более 25 лет указанные деяния активно совершаются, что свидетельствует о возникающих сложностях в работе правоохранительных органов по этому направлению, особенно на первоначальном этапе расследования, поскольку количество изначально полученной информации является недостаточным для возбуждения уголовного дела. Преступления совершаются в условиях неочевидности, когда из сообщения потерпевших не всегда воз-

можно однозначно установить факт наличия противоправного деяния. В последующем, в процессе установления всех обстоятельств произошедшего, сотрудники правоохранительных органов сталкиваются с определенными проблемами, свойственными для данной категории преступлений.

1. Халатные действия (бездействие) граждан по осуществлению права собственности. Как показывает практика, преступники предпочитают выбирать будущих жертв из числа граждан, систематически употребляющих спиртные напитки, склонных к наркомании, бродяжничеству, и иных лиц, ведущих антиобщественный образ жизни. Подобные граждане характеризуются халатным отношением либо полным безразличием к поддержанию нормального состояния собственного жилого помещения, в результате

чего жилища приходят в запустение и проживание в них становится весьма затруднительным. При этом, например, отсутствие оплаты за коммунальные услуги может приводить к обесточиванию квартиры, отключению газового снабжения, а также другим действиям управляющих компаний, что никоим образом не вразумляет нерадивых собственников.

Такие лица нередко ожидают помощи от государства, муниципалитетов или меценатов, хотя во многих случаях своим бездействием прямо способствуют обветшанию жилья и приведению его в неудовлетворительное состояние. Реализуемая помощь оказывается неэффективной в силу личностных особенностей таких лиц, благодаря которым последние оказываются в поле зрения мошенников. Например, в ходе исследования отдельных материалов уголовных дел установлено, что примерно 1/3 собственников, сменивших аварийное жилье на новые квартиры, в течение года после переезда продавала вновь полученное жилье, переселяясь на окраины города или в сельскую местность, продолжая вести прежний образ жизни.

Кроме того, после совершения мошенничества потерпевшие редко обращаются в правоохранительные органы, либо это происходит спустя значительный промежуток времени, что обусловлено ожиданием получения денежных средств или иных благ от преступников. Подобные факты приводят к латентности преступлений либо крайне низкой эффективности проведения проверочных мероприятий со стороны уполномоченных органов. Например, в г. Волгограде в июне 2011 г. признанные судом виновными И. Бостон, М. Бостон и В. Воронцов завладели двумя квартирами, расположенными в Ворошиловском и Красноармейском районах города, обещав предыдущим собственникам обменять жилье на более дешевое и погасить задолженность по коммунальным платежам. После оформления доверенностей, на основании которых квартиры были проданы, все трое бывших владельцев скончались: двое умерли от употребления алкоголя с добавлением фенозепама (что смогла установить лишь эксгумация), а другого нашли в зарослях камыша с черепно-мозговой травмой [1].

2. *Устойчивая узконаправленная преступность, связанная с противоправным завладением жилых помещений.* Становлению такого рода преступности способствовали кризисные явления в экономике, характеризующиеся инфляцией и нестабильным курсом

иностранной валюты по отношению к рублю, в результате чего именно недвижимость выступила в качестве весьма привлекательно-го объекта противоправных действий. При этом у преступников отсутствуют проблемы с последующей продажей так называемых серых квартир, поскольку в совершении деяния принимают участие работники риелторских организаций, а самих покупателей либо посредников в лице агентств недвижимости привлекает заниженная стоимость, чем умело пользуются злоумышленники, получившие неофициальное название «черные риелторы». Например, в г. Новосибирске судом было доказано, что О. Шустин, занимаясь риелторской деятельностью, организовал и руководил функционированием группы, которая за период своего существования с 2001 по 2007 г. совершила убийства 10 человек, продажу 6 квартир, в результате чего получила свыше 5 млн руб. [2].

Преступники начинают реализовывать свой умысел с поисков жертвы посредством установления контакта с отдельными жителями многоквартирных домов, возможно, используя легендированное поведение (представление в качестве работников ЖЭКа, санитарных эпидемиологических станций и др.). При общении выясняется: в каком жилом помещении проживают граждане, употребляющие алкоголь, либо лица без определенного места работы; в какой квартире долго не проводился ремонт или какое помещение является источником распространения насекомых-паразитов, неприятного запаха и т. д.; где проживают систематические должники по оплате за коммунальные услуги и др.

Следует учитывать, что данное преступление носит групповой характер и уровень организации преступных групп может быть весьма различен. В случае вовлечения в подобные группы представителей управляющих компаний (ЖЭКов), миграционных подразделений МВД РФ, актива дома либо лиц, входящих в объединения граждан, ведущих асоциальный образ жизни, сбор интересующей информации существенно упрощается. Например, в приговоре Мосгорсуда указано, что, помимо К. Тюгай и М. Фурсовой, в состав преступной группы входило более 20 человек, некоторые из них были работниками управляющих компаний. В результате противоправной деятельности преступники завладели 28 квартирами в г. Москве, а причиненный ими ущерб составил 108,386 млн руб. [3].

Нередко к преступникам примыкают лица, осуществляющие юридическое сопровожде-

ние, а также граждане, ранее судимые за преступления (в первую очередь мошенничество и вымогательство). Указанные факторы приводят к тому, что процесс совершения противоправных деяний фактически доводится до автоматизма, при котором маловероятна возможность наступления «каких-либо сбоев», а сами действия очень часто носят вполне легальный характер.

3. Необходимость постоянного мониторинга законодательной базы. Некоторые преступники весьма неплохо ориентируются в уголовном и жилищном законодательстве, поэтому реализация умысла строится следующим образом. В предварительно отобранное в качестве объекта мошеннической схемы жилое помещение приходит лицо, обещающее погасить задолженность по квартирной плате, произвести ремонт, совершить обмен квартиры с большой доплатой либо решить иные проблемы, которых у собственника жилья, как правило, огромное количество. Преступник должен установить доверительные отношения с собственником жилья, после чего постепенно указывает потерпевшему на возможность решения проблем посредством продажи квартиры или ее выгодного обмена на другое помещение (зачастую расположенное на окраине или же вовсе вне городской черты). С целью создания благоприятного впечатления мошенники могут осуществлять выезд с гражданином в презентабельную квартиру, которая, как указывается, станет его будущим местом жительства после совершения сделки. Как только необходимые документы о передаче права собственности будут оформлены, гражданин оказывается в ином, чаще малоприспособленном для проживания помещении или без обещанных дополнительных денежных средств либо только с незначительной их частью. Например, в Чувашии преступники передавали гражданам лишь часть денежных средств за проданную квартиру, без выполнения обязательств по приобретению другого жилья [4]. В случае если собственник не спешит с принятием решения, в его квартиру могут доставляться алкогольные напитки (в том числе с добавлением психотропных и иных препаратов), коими он обильно угощается. В Чувашии по делу в отношении семерых членов преступной группы судом установлено, что с весны 2008 г. хозяин квартиры был заточен в своем жилье, куда ему в неограниченном количестве поставлялись спиртные напитки. В июне потерпевший подписал документы о продаже недвижимости, в которой он продолжал жить,

употребляя алкогольную продукцию, вплоть до самой смерти, наступившей 14 августа 2008 г. от ишемической болезни сердца [5].

Как правило, опытные мошенники никогда в процессе совершения преступления не используют явные угрозы либо насилие к потерпевшему, прекрасно осознавая негативные последствия. Наличие факта угроз или насилия может свидетельствовать о недостаточной правовой осведомленности преступника, что указывает на то, что деяние совершается им впервые, на слабую организованность группы (такие преступления зачастую имеют именно групповой характер) либо на совершение деяния лицом, недостаточно уравновешенным (судимым за убийства, употребляющим наркотические либо психотропные вещества и др.). Например, на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области преступным сообществом под руководством ранее судимого Н. Каранаева (кличка Мага) было совершено 6 убийств, 1 приготовление к убийству и зафиксировано 8 эпизодов завладения недвижимостью. Ущерб от деятельности сообщества превысил 10 млн руб., а на скамье подсудимых оказались 14 человек [6].

Когда потерпевший осознает фактически наступившие последствия и обращается с заявлением в правоохранительные органы для защиты своих прав, сотрудники выясняют все обстоятельства произошедшего, а также решают вопрос о наличии признаков состава преступления, являющегося, безусловно, одним из самых сложных. Установление фактов, на основе которых можно вынести постановление о возбуждении уголовного дела и успешно провести расследование инкриминируемого деяния, является крайне проблематичным.

Имеющаяся ст. 179 Уголовного кодекса РФ (далее – УК РФ) [7] оказалась несколько сложной для реализации правоприменителем и к тому же предназначалась для привлечения к ответственности за несколько иные деяния. Изначально ст. 179 УК РФ «Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения» была введена с целью обезопасить предпринимателей от незаконных посягательств, однако в настоящее время судам приходится применять данную норму и для защиты собственника вещи, в данном случае – квартиры от действий неблагонадежных риелторов. Принуждение к совершению сделки под угрозой насилия посягает на такие важные черты метода гражданско-правового регулирования, как равенство участников гражданских отношений, ав-

тономия воли и имущественная самостоятельность, находящие свое отражение в ключевом понятии сделки, закрепленной в ст. 153 Гражданского кодекса РФ [8].

Были попытки инкриминирования преступникам ст. 163 УК РФ «Вымогательство», однако возникли проблемы разграничения этого деяния от принуждения к совершению сделки или к отказу от ее совершения. Вымогательство характеризуется активными действиями, которые, однако, выражаются в требовании к потерпевшему: передать имущество; передать право на имущество; совершить какие-либо действия, которые принесут имущественную выгоду виновному в ущерб потерпевшему.

В свою очередь принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения выражается виновным в принуждении стать участником какой-либо сделки; в принуждении отказать от участия в какой-либо сделке.

При изучении других особенностей выясняется, что вышеуказанные требования предъявляются потерпевшему под угрозой: применения насилия; уничтожения или повреждения чужого имущества; распространения сведений, позорящих потерпевшего или его близких; распространения иных сведений, которые могут причинить существенный вред вышеуказанным лицам [9, с. 33].

По сути своей единственное, но существенное отличие между ст. 179 УК РФ и ст. 163 УК РФ в рассматриваемой сфере состоит в реализации деяния: в вымогательстве это требование, сопряженное с угрозой перечисленных разновидностей, а в принуждении к совершению сделки или отказу от ее совершения – это принуждение, сопряженное с теми же угрозами. Важно отметить, что:

– требованием в статейном понимании заложенного смысла является словесное высказывание в адрес потерпевшего, сопровождающееся угрозами, перечисленными в ст. 163 УК РФ, и характеризующее желание получения чужого имущества или права на имущество или совершения других действий имущественного характера в отношении виновного или представляемых им лиц;

– принуждение – это тоже требование некоего рода, однако не выражающееся в словесной форме, как правило, проявляющееся через физическое действие, сопровождающееся угрозами, перечисленными в ст. 179 УК РФ, посредством осуществления которых происходит воздействие на потерпевшего, в результате чего осуществляется его принуждение к совершению сделки. При этом в ка-

честве доказательств сделки выступают договор купли-продажи квартиры или ее доли; договор мены, заключенный, как правило, на невыгодных условиях, либо договор залога под имеющуюся квартиру.

Как показывает практика, не все следователи способны однозначно решить вопрос с разграничением и правильной квалификацией. Решение проблемы должно было произойти в ходе проведения масштабного редактирования текста УК РФ Федеральным законом № 162 от 8 декабря 2003 г., однако этого не случилось. Различного рода затруднения были упразднены только после вступления в силу Федерального закона № 207 от 29 ноября 2012 г., которым в ч. 4 ст. 159 УК РФ «Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере» было внесено дополнение: «или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение». Это позволило улучшить складывающуюся ситуацию, однако правоприменительная практика в этой сфере только нарабатывается, и говорить об успешном применении норм данной статьи не представляется возможным. При этом в некоторых случаях расследовать подобные дела удается только после наступления трагичных последствий. Например, в г. Ангарске Иркутской области в результате проверочных мероприятий по факту обнаружения трупа 19-летнего гражданина города с первоначальной квалификацией по ст. 110 УК РФ (доведение до самоубийства) было установлено, что 35-летний житель путем обмана и злоупотребления доверием оформил на имя своей жены нотариальную доверенность на распоряжение жилым помещением, принадлежащим молодому человеку. Затем предполагаемый преступник продал квартиру, а бывшего владельца против его воли переселил на дачный участок. В настоящее время по факту произошедшего следователями СКР по Иркутской области возбуждены уголовные дела по признакам составов преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ и ст. 110 УК РФ [10].

4. Ввиду незначительного числа правоприменительной практики следователям весьма проблематично квалифицированно осуществлять расследование указанной категории преступлений. При расследовании преступления проявляется слабое знание сотрудниками правоохранительных органов процесса документооборота, который отражает информацию о находящихся в государственном и муниципальном фонде жилых помещениях, а

также об их последующем отчуждении (купле-продаже, мене, дарении и т. п.) [11].

Как правило, исходя из показаний потерпевшего, сложно судить о произошедшем и установить полную картину случившегося, поскольку признаки мошенничества еще только предстоит установить и доказать. В этой связи многие следователи или работники подразделений по борьбе с экономическими преступлениями и противодействию коррупции зачастую уже в процессе проведения до следственной проверки выносят постановления об отказе в возбуждении уголовного дела. В подавляющем большинстве случаев у потерпевших на руках отсутствуют какие-либо документы, или в качестве таких имеется лишь договор купли-продажи квартиры, под которым стоит его собственная подпись. Выход из данной ситуации видится только один — весьма тщательное и кропотливое проведение целого комплекса оперативно-разыскных мероприятий, направленных на отслеживание всей цепочки деятельности преступников, установление роли каждого лица, вовлеченного в преступную схему. Очень часто в процессе реализации таких мероприятий количество преступных эпизодов существенно возрастает, устанавливаются дополнительные потерпевшие или их родственники, пострадавшие в результате деятельности преступной группы, что требует весьма обширной работы в рамках следственно-оперативной группы.

Отмечая сложившуюся ситуацию, характеризующуюся крайне нестабильными ценами на нефть, а также продолжающимися кризисными явлениями, многие экономисты рекомендуют с целью сохранения накопленных денежных средств приобретать недвижимость, которая стабильно пользуется спросом на рынке. Следует ожидать, что количество лиц, желающих приобрести квартиры, только возрастет, на что немедленно отреагирует преступность. Отсутствие опасения у покупателя приобретения жилого помещения с криминальным прошлым, который учитывает только весьма привлекательную стоимость имущества, выступает катализатором подобных преступлений. Указанное означает, что правоохранительные органы должны готовиться к предстоящему росту преступности в сфере незаконного отчуждения недвижимости путем наработки правоприменительной практики для успешной борьбы с «черными риелторами».

1. Уголовное дело № 2-3/2013 (2-88/2012) // Архив Волгогр. обл. суда.
2. Уголовное дело № 2-16/2012 (2-98/2011) // Архив Новосибир. обл. суда.
3. Уголовное дело № 2-5/2013 // Архив Моск. гор. суда.
4. Уголовное дело № 2-12/2012 // Архив Верховного Суда Чуваш. Респ.
5. Там же.
6. Уголовное дело № 2-6/2012 (2-61/2011) // Архив С.-Петерб. гор. суда.
7. Уголовный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (с изм. и доп.) // Собр. законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // Рос. газ. 1994. № 238–239. 8 дек.
9. Гладких В. И. Некоторые проблемы квалификации принуждения к сделке или к отказу от ее совершения // Безопасность бизнеса. 2014. № 2. С. 34.
10. В Ангарске полицейские задержали подозреваемого в мошенничестве и доведении до самоубийства [Электронный ресурс] // ГУ МВД России по Иркутской области : офиц. сайт. URL: <https://38.mvd.ru/news/item/6762443/>.
11. Завладение жильем путем мошенничества [Электронный ресурс] // У МВД по Оренбургской области : офиц. сайт. URL: <https://56.mvd.ru/news/item/486525>.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. и доп.) // Рос. газ. — 1994. — № 238–239. — 8 дек.
- Уголовный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (с изм. и доп.) // Собр. законодательства РФ. — 1996. — № 25. — Ст. 2954.
- В Ангарске полицейские задержали подозреваемого в мошенничестве и доведении до самоубийства [Электронный ресурс] // ГУ МВД России по Иркут. обл. : офиц. сайт. — URL: <https://38.mvd.ru/news/item/6762443/>.
- Гладких В. И. Некоторые проблемы квалификации принуждения к сделке или к отказу от ее совершения // Безопасность бизнеса. — 2014. — № 2. — С. 30–35.
- Завладение жильем путем мошенничества [Электронный ресурс] // УМВД по Оренбург. обл. : офиц. сайт. — URL: <https://56.mvd.ru/news/item/486525>.
- Уголовное дело № 2-3/2013 (2-88/2012) // Архив Волгогр. обл. суда.
- Мальгина В. В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере : дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Мальгина. — Волгоград, 2008. — 229 с.
- Уголовное дело № 2-16/2012 (2-98/2011) // Архив Новосиб. обл. суда.
- Уголовное дело № 2-6/2012 (2-61/2011) // Архив С.-Петерб. гор. суда.
- Уголовное дело № 2-12/2012 // Архив Верховного Суда Чуваш. Респ.
- Уголовное дело № 2-5/2013 // Архив Моск. гор. суда.

REFERENCES

Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast pervaya). Feder. zakon ot 30 noyab. 1994 g. no 51-FZ. *Ros. gaz.*, 1994, no 238-239, 8 dek. (in Russian)

Ugolovnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Feder. zakon ot 13 iyunya 1996 g. no 63-FZ. *Sobr. zakonodatelstva RF*, 1996, no 25, ct. 2954. (in Russian)

V Angarske politseyskie zaderzhali podozrevaemogo v moshennichestve i dovedenii do samoubiystva [Elektronnyy resurs]. *Ofitsialnyy sayt GU MVD Rossii po Irkut. obl.* URL: <https://38.mvd.ru/news/item/6762443>. (in Russian)

Gladkikh V.I. Nekotorye problemy kvalifikatsii prinuzhdeniya k sdelke ili k otkazu ot ee soversheniya. *Bezopasnost biznesa*, 2014, no 2, pp. 30-35. (in Russian)

Zavladieniye zhilem putem moshennichestva [Elektronnyy resurs]. *Ofitsialnyy sayt UMVD po Orenburg. obl.* URL: <https://56.mvd.ru/news/item/486525>. (in Russian)

Ugolovnoe delo № 2-3/2013 (2-88/2012). *Arkhiv Volgogr. obl. suda.*

Malygina V.V. *Osobennosti rassledovaniya moshennichestva v zhilishchnoy sfere*. Dis. ... kand. yurid. nauk. Volgograd, 2008. 229 p. (in Russian)

Ugolovnoe delo no 2-16/2012 (2-98/2011) // *Arkhiv Novosib. obl. suda.*

Ugolovnoe delo no 2-6/2012 (2-61/2011). *Arkhiv S.-Peterb. gor. suda.*

Ugolovnoe delo no 2-12/2012. *Arkhiv Verkhovnogo Suda Chuvash. Resp.*

Ugolovnoe delo no 2-5/2013. *Arkhiv Mosk. gor. suda.*

Some Features Fraud in Investigation, which Has Involved Deprivation of a Citizen's Right to Housing

© Belkov V. A., 2018

The article says that as a result of economic reforms in the late twentieth century, crime in our country was associated with the implementation of fraudulent activities with living quarters. Investigating such acts is extremely difficult due to certain difficulties, some of which are examined in this study. It is worth noting the actions (inaction) of citizens, who due to their connivance or antisocial behavior fall into the sight of criminals and subsequently become victims of similar acts. Even after committing a crime, such victims do not appeal to law enforcement bodies, which leads to impunity and new episodes of illegal activity. It is also necessary to note the fact of the formation and development of specialized crime in this field. At the same time, it should be noted that there is legal support for their activities, collusion with officials and other persons, which gives the legality of the activity and the complexity of the unlawful nature. It also reflects the complexity of the legislative framework that law enforcement agencies need to use to prove the fact of committing such fraud. Criminals, skillfully oriented in the legislation, managed to develop certain algorithms, due to which the activity carried out by them is largely legal. As a result of the above reasons, there is a problem of lack of experience among many law enforcement officers for successful work in this area. At the end of the article it is stated that the factors pointing to the reduction in the number of such acts are not currently being seen, and therefore the relevance of the fight against such crimes only increases.

Key words: Problems of investigation, fraud in the acquisition of premises, the «black realtors».