

Хапов Константин Германович

адъюнкт Краснодарского университета
МВД России
тел.: (499) 150-84-71

**ПРОЯВЛЕНИЕ
МОШЕННИЧЕСКИХ ДЕЙСТВИЙ
В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ
КАК ПРЕДМЕТ
КРИМИНОЛОГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА**

Аннотация:

Предметом данной статьи является криминологический анализ проявления мошенничества на рынке недвижимости.

Ключевые слова:

Недвижимость, жилищная сфера, жилищное строительство, мошенничество, криминологический анализ.

Напов Konstantin Germanovich

adjunct of Krasnodar University of
Russia Ministry of Internal Affairs
tel.: (499) 150-84-71

**MANIFESTATION OF
FRAUDULENT ACTIVITY
IN HOUSING SECTOR
AS SUBJECT OF
CRIMINOLOGICAL ANALYSIS**

The summary:

The subject of this article is criminological analysis of manifestations of fraud on the housing market.

Keywords:

Real Estate, housing sphere, housing construction, fraud, criminological analysis.

В связи с возросшими темпами жилищного строительства и соответственно увеличившимся объемом жилого фонда в России увеличивается и число мошеннических действий в этой сфере. Помимо мошенничества используются, хотя и значительно реже, и другие действия, подпадающие под другие статьи уголовного закона, регулирующие ответственность за преступления против собственности (как правило, мошенничество сочетается с вымогательством, присвоением). Кроме этого, преступления в сфере жилищного фонда в виде мошенничества в некоторых случаях сопровождаются преступлениями против личности; обычно это происходит в случаях, когда мошенничество не удается довести до конца, на каком-то этапе оно раскрывается, и тогда преступники могут применять угрозы в отношении жизни и здоровья потерпевших.

Как показывает правоприменительная практика, способ совершения преступлений в отношении жилья граждан включает в себя пять характерных элементов: получение документов, дающих право владеть либо распоряжаться квартирой; получение документов, удостоверяющих личность потерпевшего, ключей от квартиры: завладение квартирой; оформление продажи; выписка потерпевшего из квартиры. Такие действия касаются как готового жилья, так и строящегося, когда граждане в рамках так называемой "переступки" продают (покупают) еще недостроенное жилье. В последнем случае в число соучастников могут входить и работники фирмы-застройщика и фирмы-генерального подрядчика. По структуре преступность в отношении квартир граждан можно разделить на две большие группы: преступления по отношению к покупателям и преступления по отношению к продавцу (собственнику). Преступления по отношению к покупателю проявляются в следующих формах: продажа или сдача в аренду, передача в залог недвижимости лицом, которое не является ее собственником. При этом обычно используются поддельные или украденные документы, дубликаты свидетельств о праве собственности на недвижимость; продажа или сдача в аренду одного и того же объекта сразу нескольким покупателям; присвоение денежных средств без выполнения условий сделки, уклонение от передачи недвижимости новому законному владельцу, отказ от переселения и выписки из проданного жилья; преступное завладение денежными средствами, предназначенными для приобретения недвижимости; присвоение денежных средств до нотариального оформления сделки; присвоение одним из участников всей суммы, полученной от сделки,

вместо причитающейся ему доли; признание сделки недействительной и присвоение разницы между фактически выплаченной ценой и инвентаризационной стоимостью недвижимости, указанной в договоре купли-продажи [1, с. 84]. В ряде случаев наблюдается сочетание такого рода преступных деяний.

По отношению к продавцу (собственнику) преступные действия проявляются в следующих наиболее характерных формах: вымогательство, то есть требование передачи недвижимого имущества или прав на имущество, или совершения какого-либо действия имущественного характера под угрозой насилия над личностью собственника недвижимости (подписание дарственной, договора купли-продажи и т.п.); мошенничество, когда преступники, продав квартиру потерпевшего, отказываются предоставить взамен другую или расплатиться с ним, или прибегают к манипуляции в процессе расчета с продавцом (собственником) с целью завладения недвижимостью за минимальные средства (использование фальшивых купюр, «куклы» и т.п.). В ходе проведенного исследования установлено, что преступлениям, совершенным в отношении квартир граждан, свойственна высокая латентность. Анализ социально-территориальной распространенности преступности в отношении квартир граждан показывает, что она полностью совпадает с географией криминального рынка жилья. Преступный бизнес сосредоточен, как правило, в краевых (областных) центрах, где цены на квартиры самые высокие (так, в Краснодаре цена квартиры в 2-2,5 раза выше, чем цена аналогичной квартиры в районных центрах Краснодарского края). Организованная преступность в сфере квартирного бизнеса характеризуется тем, что преступные сообщества (преступные организации), ответственность за создание или участие в которых предусмотрена в ст. 210 УК РФ, легализовались и работают под «крышей» риэлтерских фирм и созданных при них служб безопасности. В крупных городах ими открыты многочисленные агентства [1, с. 85]. Однако такие случаи сравнительно редки.

Причины преступности на рынке недвижимости, на наш взгляд, кроются прежде всего в том, что государство отпустило решение этой проблемы "в свободное плавание" рыночных отношений. В частности, под видом рыночных отношений в целом идет процесс перераспределения квартир в пользу состоятельных граждан, так называемых "новых русских", который сопровождается криминальными проявлениями против бывших квартирщиков. Между тем для формирования рынка недвижимости должны быть соблюдены предварительные условия, среди которых обязательными являются: низкий уровень безработицы и достаточно высокая оплата труда, позволяющая гражданам приобретать жилье в связи с переменой места жительства; такая обеспеченность населения жильем, при которой отпадает необходимость в государственных программах жилищного строительства и бесплатного предоставления жилья населению; свобода выбора участников рынка, то есть когда продажа жилья собственником происходит добровольно и не связана с экономическим, психическим или физическим принуждением. Такие условия в настоящее время в России отсутствуют. В России продолжает иметь место дефицит жилья, несмотря на ускорение темпов жилищного строительства. Вместе с тем здесь нужно иметь в виду, что оценки экспертов по поводу объема жилищного строительства довольно противоречивы, в частности, по мнению некоторых специалистов, темпы возводимого жилья в первом десятилетии (2000-2010 гг.) лишь сравнялись с темпами жилищного строительства в последнее десятилетие существования СССР (1980-1990 гг.). В любом случае бесспорно то, что возможности для большинства граждан приобрести (купить) жилье остаются минимальными, а в связи с мировым экономическим кризисом этих возможностей стало еще меньше.

Важным фактором, способствующим проявлениям мошенничества в жилищной сфере, являются виктимогенные условия преступности. Основное количество мошенничеств совершается в отношении так называемых «групп риска» - инвалидов, пенсионеров, алкоголиков, наркоманов, слабоумных - все вместе они составляют около 60% от всех рассматриваемых категорий потерпевших. При этом основными причинами продажи своих квартир граждане из изученной нами «группы риска» являются: отсутствие средств на свое содержание и содержание своего жилья - 80,1%, а 60,3% указали на отсутствие родственников или утрату связи с таковыми. Более половины респондентов полагают: обладание квартирой может быть одной из причин, по которой они станут жертвой преступления. Интересен и тот факт, что 29,1% опрошенных согласны сдать квартиры государственному учреждению в обмен на получение места и материального содержания в доме-интернате [2, с. 14]. Однако такого рода сигналы властью должным образом пока не воспринимаются.

Далее затронем уголовно-правовую характеристику личности лиц, совершивших мошенничество в жилищном строительстве. Исследование показывает, что 14,3% из исследованных нами фигурантов уголовных дел были ранее судимыми, при этом 3,5% ранее были судимы именно за мошенничество, но в другой сфере. Проблематика борьбы с криминальными банкротствами предполагает изучение состояния групповой преступности по рассматриваемым составам. Такое внимание не случайно уже потому, что здесь проявляются настораживающие тенденции, связанные с увеличением доли экономических преступлений, совершаемых в группе, которая в последние годы составляет около одной трети всех преступлений. Так, большинство мошенничеств в сфере строительства совершались групповым способом. Мы полагаем, что данное обстоятельство можно объяснить тем, что совершение мошенничества в строительстве предполагает много хозяйственных и финансовых связей, в связи с чем одному человеку совершать данное преступление проблематично.

Отметим еще, что большинство лиц, совершивших мошенничество в строительстве, по месту работы и жительства характеризовалось положительно. Представляет интерес судебная практика назначения наказания лицам, совершившим криминальные банкротства. Отметим в связи с этим, что законодатель в ст. 159 УК РФ предусматривает в качестве максимального наказания лишение свободы на срок до десяти лет (ч. 4), а в качестве самого мягкого - штраф в размере до ста двадцати тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до одного года. По изученной нами практике к реальному лишению свободы были осуждены 67,9% мошенников, остальные были приговорены к более мягким видам наказания. В целом же, как нам представляется, практика вырабатывает правильный подход к осуждению за преступления против собственности в виде мошенничества в сфере строительства.

Вместе с тем организация противодействия мошенничеству в жилищной сфере остается на низком уровне. Мы полагаем, что органы местного самоуправления не должны быть в стороне от решения вопросов, связанных с деятельностью застройщиков, собирающих деньги от населения в порядке соинвестирования жилищного строительства, поскольку, в отличие от простых граждан, они располагают значительно большими возможностями в оценке добропорядочности застройщика, и в этом смысле они должны активнее защищать интересы граждан. Более того, как показывает наш опрос, граждане готовы заплатить немалую сумму за консультации, которые дают органы местной власти, и данное обстоятельство необходимо учитывать местным органам власти, когда они дают разрешение на строительство очередного жилого дома на территории муниципального образования.

Ссылки:

1. Антонов В.Н. Криминологические аспекты преступных посягательств на рынок жилья // Актуальные проблемы государства и права на рубеже веков. Владивосток, 1998.
2. Антонов В.Н. Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты). Автореф. дис. канд. юрид. наук. Владивосток, 1998.

References (transliterated):

1. Antonov V.N. Kriminologicheskie aspekty prestupnyh posyagatel'stv na rynek zhil'ya // Aktual'nye problemy gosudarstva i prava na rubezhe vekov. Vladivostok, 1998.
2. Antonov V.N. Prestupnye posyagatel'stva na rynek zhil'ya (kriminologicheskie i ugovovno-pravovye aspekty). Avtoref. dis. kand. yurid. nauk. Vladivostok, 1998.