

Научная статья

УДК 343.9

DOI: 10.55001/2587-9820.2024.21.92.020

К ВОПРОСУ О СПОСОБАХ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Андрей Денисович Фокин

Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Москва, Российская Федерация, adfokin@msal.ru

Аннотация. В наше время мошенничество с недвижимым имуществом стало достаточно обыденным явлением, при этом не имеет значения, каких видов сделок оно касается – будь то купля-продажа объектов недвижимости либо же их аренда. В первую очередь это обуславливается возможностью получения мошенниками достаточно крупного размера дохода от преступной деятельности в сфере оборота недвижимости. Такое положение, безусловно, требует анализа изучения способов обмана или злоупотребления доверием.

Проведенный автором анализ следственной и судебной практики позволяет сделать вывод о том, что способы мошенничества в сфере недвижимого имущества многообразны. Согласно статистике, количество преступлений данной категории год от года не снижается, а, напротив, растет. В статье отмечены некоторые специфические особенности рынка недвижимости. Рассмотрены типичные способы совершения мошенничества в сфере недвижимости, предложена их авторская классификация, приведены некоторые меры по предупреждению. Позиция автора проиллюстрирована примерами из практики.

Ключевые слова: мошенничество, способ преступления, рынок недвижимости, личность жертвы, личность преступника, недвижимое имущество

Для цитирования: Фокин, А. Д. К вопросу о способах совершения мошенничества в сфере недвижимого имущества // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра : сб. науч. тр. Иркутск : Восточно-Сибирский институт МВД России. 2024. Т. 29. № 1. С. 209–220. DOI: 10.55001/2587-9820.2024.21.92.020

THE QUESTION OF WAYS TO COMMIT FRAUD IN THE FIELD OF REAL ESTATE

Andrey D. Fokin

Moscow State Law University named after O.E. Kutafina (MSAL), Moscow, Russian Federation, adfokin@msal.ru

Abstract. Nowadays, fraud with real estate has become quite commonplace, no matter what type of transactions it concerns - whether it is the purchase and sale of real estate or its lease. First of all, this is due to the possibility of fraudsters to receive quite a large amount of income from criminal activity in the sphere of real estate turnover. This situation, of course, requires analysing the study of methods of deception or breach of trust.

The author's analysis of investigative and judicial practice allows us to conclude that the methods of fraud in the sphere of real estate are diverse. According to statistics, the number of crimes of this category does not decrease from year to year, but, on the contrary, grows. The article notes some specific features of the real estate market.

Typical ways of committing fraud in the sphere of real estate are considered, their author's classification is offered, some measures for prevention are given. The author's position is illustrated by examples from practice.

Keywords: fraud, method of crime, real estate market, victim's identity, identity of the criminal, real estate

For citation: Fokin, A. D. K voprosu o sposobah soversheniya moshennichestva v sfere nedvizhimogo imushchestva [The question of ways to commit fraud in the field of real estate]. *Kriminalistika: vchera, segodnja, zavtra.* = *Criminalistics: yesterday, today, tomorrow.* 2024, vol.29 no.1 pp. 209–220. (in Russ.) DOI: 10.55001/2587-9820.2024.21.92.020

Введение

Ввиду высокой стоимости и многофункциональности в Российской Федерации недвижимое имущество имеет большую ценность как для отдельных граждан, так и для семьи. Мошеннические действия в сфере недвижимого имущества, особенно сопряженные с утратой человеком права собственности на объект недвижимости, причиняют существенный материальный и моральный вред. Число преступлений в указанной сфере растет, что подтверждается аналитическими данными, размещенными на интернет-ресурсах. Так, по данным Центра исследований и экспертиз Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, количество дел о мошенничестве в сфере недвижимости ежегодно растет примерно на 8 %¹. Это нашло отражение в рекомендациях Общественной палаты Российской Федерации по итогам круглого стола на тему «Актуальные вопросы защиты прав и законных интересов граждан в сфере оборота недвижимости» в 2020 году.

Тенденция роста мошенничества с недвижимостью в Российской

Федерации обусловлена не только нестабильностью экономической и геополитической ситуации, но и созданием и развитием новых способов совершения данного вида преступления.

Не вступая в полемику относительно понятия способа совершения исследуемого в статье мошенничества, отметим, что в ходе исследования мы будем опираться на определение, предложенное А. М. Кустовым, который указывает, что «способ совершения преступления в криминалистическом смысле можно определить как обусловленную различными объективными и субъективными факторами систему продуманных и взаимосвязанных действий преступника по подготовке, непосредственному совершению и сокрытию преступления, направленных на достижение преступного результата» [1, с. 124].

Исходя из этого, целесообразно раскрыть специфические особенности рынка недвижимости, отчасти благодаря которым совершение мошенничества посредством использования ряда различных способов обозначенного преступления становится возможным.

Основная часть

В первую очередь следует отметить дефицит информации об объектах недвижимости у покупателей. Указанная информация по общему правилу предоставляется продавцом, к ней относятся правоустанавливающие и правоподтверждающие

¹ Ежегодные доклады о состоянии гражданского общества в России // Общественная палата Российской Федерации: офиц. сайт. URL: https://opr.f.ru/activity_documents (дата обращения: 18.02.2024).

документы о последнем переходе права собственности на имя продавца, действующего собственника. В целях обеспечения безопасности сделки покупателю необходимо ознакомиться и с информацией о более ранних переходах права собственности на объект недвижимости, однако ее получение невозможно без желания продавца. Такая необходимость обуславливается тем, что преступники после совершения незаконного отчуждения недвижимости нередко совершают еще одно или несколько действий, направленных на переход права собственности на третьих лиц, в целях документального сокрытия ранее совершенного незаконного отчуждения. Более того, в указанной информации могут содержаться сведения, например, о лицах, имеющих право пожизненного пользования объектом недвижимости, третьих лицах, имеющих право требования на объект недвижимости, и другие сведения, которые могли быть сокрыты от покупателя в ходе договорного процесса.

Еще одной специфической особенностью рынка недвижимости можно назвать устоявшуюся практику манипуляций с ценой в договоре купли-продажи. В некоторых случаях продавцы договариваются с покупателями о занижении или завышении цены на объект недвижимости в договоре, например, в целях избежания уплаты налога на прибыль с продаваемого объекта недвижимости или создания видимости несуществующего первоначального взноса за объект недвижимости при осуществлении сделки за счет целевых кредитных (ипотечных) денежных средств.

Смоделируем гипотетическую ситуацию, наглядно демонстрирующую, как вышеуказанные специфические особенности рынка недвижимости могут способствовать совершению мошенничества.

Например, у супружеской пары возник умысел на совершение мошенничества с недвижимостью. Первый супруг приобретает право собственности на объект недвижимости путем купли-продажи на себя одного. При этом он не встает на регистрационный учет по месту жительства по адресу указанного объекта недвижимости. Документы предоставляются в Росреестр для регистрации перехода права собственности. Далее второй супруг обращается в суд по месту регистрации первого супруга с требованием признать за ним право собственности на 1/2 доли в праве в указанном объекте недвижимости. Первый супруг не возражает, и суд удовлетворяет законные требования второго супруга, однако судебное решение не направляется в Росреестр для регистрации перехода права собственности. Следует оговориться, что на сегодняшний день пометка в паспорте гражданина Российской Федерации о семейном положении выставляется по желанию гражданина. В результате изложенных действий образуется ситуация, в которой фактически и юридически у объекта недвижимости имеется два собственника, по 1/2 доли в праве у каждого. Собственники находятся в зарегистрированном браке. Однако у будущего покупателя практически отсутствует законная возможность установить изложенные обстоятельства, поскольку в Росреестре имеется лишь устаревшая информация о том, что у данного объекта недвижимости есть лишь один собственник (первый супруг). Более того, с 1 марта 2023 года при получении выписки из Единого государственного реестра недвижимости третьими лицами в ней вовсе не указывается анкетная информация о собственниках. То есть даже устаревшую информацию о собственнике в изложенной ситуации можно получить только от самого продавца. Поиск покупателем ранее

указанного судебного решения также может оказаться безрезультатным, поскольку все зависит от адреса регистрации первого супруга (ответчика), по которому проводилось судебное разбирательство. При этом он может быть сокрыт путем постановки на регистрационный учет по месту жительства по другому адресу после приобретения объекта недвижимости, последующей утраты паспорта и его восстановления с внесением в новый паспорт других, актуальных, сведений об адресе регистрации по месту жительства.

Вышеизложенные обстоятельства отображают особенность рынка недвижимости, заключающуюся в дефиците информации у покупателя об объекте недвижимости. В продолжение указанной фабулы представляется верным перейти к практике манипуляций ценой в договоре купли-продажи.

Упомянутые супруги решают продать указанный объект недвижимости от имени первого супруга, устаревшая информация о единоличной собственности которого указана в Росреестре. Договорившись с покупателем об указании в договоре купли-продажи заниженной стоимости под предлогом ухода от уплаты налога на прибыль с продажи недвижимости, первый супруг совершает сделку, после проведения которой второй супруг, имеющий на основании судебного решения 1/2 долю в праве собственности на указанный объект недвижимости, обращается в суд с требованием о признании сделки недействительной. После удовлетворения требований второго супруга покупателю возвращается не фактически уплаченная им сумма, а заниженная сумма, указанная в договоре купли-продажи ранее, а супругам – объект недвижимости.

Предложенную ситуацию определенно можно квалифицировать как мошенничество, однако на практике,

к сожалению, такого рода способы совершения указанного вида преступления преимущественно рассматриваются в гражданском порядке, поскольку установить преступный умысел в них практически невозможно, что является особенностью сокрытия и будет рассмотрено далее.

Еще одной особенностью рынка недвижимости можно назвать большой круг основных участников сделок с недвижимостью и посредников. К числу основных участников следует относить лиц, приобретающих право собственности на объект недвижимости (покупатель, наследник, одаряемый и т. д.), и лиц, отдающих право собственности на объект недвижимости в возмездной или безвозмездной форме (продавец, даритель, наследодатель и т. д.). В свою очередь к посредникам будут относиться иные лица, ситуационно принимающие участие в процессе перехода права собственности (нотариусы, судьи, сотрудники органов опеки и попечительства, регистраторы, риелторы и т. д.). Очевидно, что предметом посягательства мошенничества в сфере недвижимости преимущественно выступает право собственности на объект недвижимости, однако при этом следует подчеркнуть, что также предметом посягательства могут быть и денежные средства самого покупателя, а равно выплаты, предоставляемые государством, и т. д. Таким образом, жертвой мошенничества в сфере недвижимости помимо собственника недвижимости может оказаться и приобретатель (физическое или юридическое лицо), и даже государство.

Что касается особенностей способов совершения мошенничества в сфере недвижимости, то здесь нам представляется верной позиция Е. В. Белова, согласно которой они заключаются в скрытом характере мошенничества, чаще всего замаскированного под гражданско-правовые

сделки; наличии признаков других составов преступлений, совершаемых при обмане или злоупотреблении доверием, нередко с использованием фальшивых гарантийных писем или фиктивных уставных документов; частом использовании мошенником имеющихся у него специальных статусов и положений [2, с. 13].

Подготовка к совершению мошенничества в сфере недвижимости зависит от конкретного способа совершения преступления, однако она всегда будет сопровождаться сбором информации о личности жертвы. Потерпевшими в основном выступают пенсионеры, лица, страдающие от алкогольной или наркотической зависимости, одинокие, неосмотрительные или невнимательные граждане и т. п. Поведение и действия жертвы могут как предупреждать рассматриваемый вид преступления, так и способствовать реализации преступного умысла. Кроме того, рассматриваемый вид преступлений носит длящийся характер и в большинстве случаев предполагает непосредственный контакт мошенников с жертвой, что определяет некоторые требования к личности преступника, такие как умение входить в доверие, настойчивость, коммуникабельность и другие. Наконец, преступникам необходимо обладать значительными знаниями в области права в сфере рынка недвижимости для придания в этом длящемся процессе осуществления своего преступного умысла вида законных гражданско-правовых отношений.

Одним из наиболее распространенных способов мошенничества в сфере недвижимости является подделка документов или использование недействительных документов в целях незаконного отчуждения объектов недвижимости.

А. М. Крепышев в своей работе отмечает, что «на практике встречается мошенническая схема по отчуж-

дению недвижимости без ведома его владельца, которая основывается на полной или частичной подделке необходимых для этого документов: судебных решений, генеральных доверенностей, завещаний, договоров дарения, иных документов» [3, с. 124]. Мошенничество в сфере недвижимости без ведома владельца действительно может быть осуществлено, однако представляется уместным конкретизировать указанный способ и смоделировать гипотетическую ситуацию.

Так, на практике нередки случаи, когда при помощи нотариусов преступники составляют заполненную генеральную доверенность, предусматривающую возможность отчуждения объекта недвижимости и доступ к денежным средствам в банке. Указанный документ дают подписать, используя для этого различные способы: доведение собственника до состояния алкогольного или наркотического опьянения, влекущее его неспособность отдавать отчет своим действиям; неосмотрительным гражданам под видом малозначительной бумаги; насильственными методами; и другими. Впоследствии происходит реализация объекта недвижимости. Немаловажным обстоятельством в данной ситуации является отсутствие записи в Росреестре о запрете на отчуждение недвижимости без личного участия собственника.

При этом доведение собственника до состояния алкогольного или наркотического опьянения, повлекшее его неспособность отдавать отчет своим действиям, с последующим склонением к реализации объекта недвижимости можно рассматривать в качестве самостоятельного способа мошенничества, поскольку такое поведение преступников может быть и вовсе не связано с подделкой документов.

В качестве примера мошенничества в сфере недвижимости с частичным подлогом документов можно представить ситуацию, когда собственник добровольно выдал доверенность на продажу квартиры, в которую преступники дописали право на доступ к денежным средствам и впоследствии осуществили преступный умысел на отчуждение недвижимости и присвоение денежных средств в свою пользу.

В дополнение к указанным ситуациям следует отметить, что мошенничество в сфере недвижимости может быть совершено и без факта подлога документа, если при реализации объекта недвижимости он не имел юридической силы. Например, если та же доверенность была получена от собственника по его воле, но до реализации объекта недвижимости собственник скончался, однако поверенный заведомо и умышленно осуществил отчуждение объекта недвижимости в свою пользу.

На основе изложенного представляется уместным предложить классификацию способов мошенничества в зависимости от участия собственника на:

- а) с участием собственника;
- б) без участия собственника.

В зависимости от состояния жертвы в процессе совершения преступления можно выделить способы мошенничества в отношении лица:

- а) способного отдавать отчет своим действиям;
- б) не способного отдавать отчет своим действиям.

В зависимости от юридической силы документов, используемых при совершении преступления, мошенничество может быть реализовано с использованием:

- а) полностью подделанного документа;
- б) частично подделанного документа;
- в) недействительного документа;

г) действительного документа.

Наконец, способы мошенничества в сфере недвижимости можно дифференцировать в зависимости от содержания подделанного документа. Это может быть полная или частичная подделка, а равно применение недействительных:

- а) доверенностей;
- б) судебных решений;
- в) договоров дарения;
- г) договоров купли-продажи;
- д) завещаний;
- е) иных документов.

При этом следует отметить, что в зависимости от вида подделанного документа будут различаться и иные обстоятельства, впоследствии подлежащие доказыванию. Например, личность преступника, ее психологические и социальные особенности, занимаемая им должность, его связь с жертвой, состояние жертвы, их связь с предметом посягательства и т. д.

Еще одним способом совершения освещаемого преступления является мошенничество, совершенное с привлечением нотариусов, либо совершенное ими непосредственно. Указанный вид мошенничества можно подразделить на две категории.

Первая: нотариус вопреки требованиям закона и при наличии оснований для отказа в совершении нотариального действия производит нотариальное действие. Согласно положениям ст. 48 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате², в случае производства сделки с недвижимым имуществом в нотариальной форме нотариус удостоверяется в законности сделки; дееспособности участников и осознании участниками юридических последствий совершаемой сделки;

² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1: ред. от 24.07.2023 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/ (дата обращения: 31.01.2024).

добровольности сделки и иных обстоятельствах. В случае, если нотариус убеждается в противоречии фактических обстоятельств вышеизложенным условиям, он должен отказаться в совершении нотариального действия.

При наличии сомнений в законности сделки нотариальные действия могут быть осуществлены, если:

а) нотариус выполняет пособническую функцию (например, когда нотариус умышленно удостоверяет изначально незаконные документы, необходимые для реализации мошенничества в отношении объекта недвижимости);

б) имеет место преступная халатность (например, когда фактические обстоятельства свидетельствуют о недееспособности лица, однако нотариус все равно осуществляет нотариальное действие).

Вторая: нотариус является непосредственным исполнителем или организатором преступления.

Например, при поступлении информации о смерти одинокого собственника нотариус в целях осуществления преступного умысла может подделать завещание от имени умершего собственника на третье лицо, которое в свою очередь вступает в наследство и документы подаются в Росреестр на регистрацию перехода права собственности. Сразу после получения собственности происходит реализация объекта недвижимости.

Приведем пример. Нотариус был задержан в рамках расследования уголовного дела о мошенничестве с московскими квартирами. По данным следствия, нотариус, используя поддельное завещание, завладел одной из квартир, принадлежавшей умершей гражданке. Изучение наследственного дела покойной позволило выявить подложное завещание, удостоверенное нотариусом. Результаты проведенных экспертиз и получен-

ные по ним заключения экспертов, а также некоторые другие доказательства подтвердили его причастность к мошенничеству³.

Следует отметить, что помимо нотариусов мошенничество в сфере недвижимости могут осуществлять и иные участники, имеющие непосредственное или косвенное отношение к осуществлению перехода права собственности на объект недвижимости. К ним могут относиться судьи, выносящие незаконные судебные акты о признании права собственности; регистраторы Росреестра, осуществляющие регистрацию незаконных переходов права собственности; сотрудники органов опеки и попечительства, одобряющие незаконное отчуждение объектов недвижимости вопреки интересам несовершеннолетних; сотрудники банков, одобряющие ипотеку подставным лицам; сотрудники местных администраций и т. д.

Исходя из вышеизложенного, представляется уместным предложить классификацию мошенничества в сфере недвижимости в зависимости от субъекта преступления:

а) совершаемое продавцом недвижимости;

б) совершаемое покупателем недвижимости;

в) совершаемое иными лицами (к числу которых будут относиться и вышеуказанные лица, а также посредники на рынке недвижимости и т. д.).

Как указывалось ранее, мошенничество в сфере недвижимости не всегда должно быть направлено на приобретение права собственности. Покупатель недвижимости нередко становится жертвой мошеннических

³ Нотариус-мошенник арестован по делу о московских квартирах // РБК. Новости: сайт. URL: <https://www.rbc.ru/society/12/05/2006/5703c5be9a7947dde8e0db50>. Дата публикации: 12.05.2006.

действий, однако представляется необходимым уточнить, что иногда мошенничество в сфере недвижимости может быть направлено на денежные средства, по сумме не эквивалентные стоимости объекта недвижимости. Например, в ситуации, когда мошенничество происходит в отношении обеспечительных платежей. Очевидно, что материальный ущерб и общественная опасность способов мошенничества такого рода меньше, однако таким способом мошенничества совершаются чаще, а их латентность выше.

В первую очередь представляется верным рассмотреть возможные способы совершения мошенничества с задатком, внесенным за объект недвижимости в качестве обеспечительного платежа.

Так, согласно ч. 1 ст. 380 ГК РФ⁴, задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Согласно ч. 2 ст. 381 ГК РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Следует подчеркнуть, что невзврат суммы покупателю как мера ответственности может быть прописана и в предварительном договоре купли-продажи, однако инициатива указания такой ответственности со стороны продавца может отпугнуть покупателя, тогда как в задатке прописывать такую меру

ответственности не обязательно, данное правило прямо регламентировано законом.

В зависимости от стороны сделки, мошенничество с задатком можно подразделить на два вида:

1. Мошенничество с задатком, совершаемое продавцом. Данный способ заключается в том, что после внесения задатка за объект недвижимости покупатель обнаруживает ранее умышленно сокрытые продавцом дефекты объекта недвижимости, которые срывают предстоящую сделку. Такого рода дефекты могут быть юридическим, бытовыми, однако следует подчеркнуть, что преступным данное деяние можно будет считать лишь в том случае, если продавец изначально не планировал совершать сделку. К сожалению, как и в ранее указанном примере про супругов, установить преступный умысел продавца при совершении такого способа мошенничества практически невозможно;

2. Мошенничество с задатком, совершаемое покупателем.

Проиллюстрируем указанную ситуацию на примере из практики работы автора статьи в качестве помощника юриста в агентстве недвижимости.

Гражданин И. длительное время продавал объект недвижимости за 10 млн руб. К нему обратился гражданин П. с предложением о приобретении указанного объекта недвижимости, однако он выступает в роли проблемного покупателя, который сможет выйти на сделку только через месяц, торгуется в цене, у него еще нет фактически денежных средств, поскольку ему сначала необходимо продать свой объект недвижимости, ему еще не одобрили ипотеку, и т. д. В случае достижения договоренности о внесении задатка в размере условных 100 тыс. руб. гр. П. удаляется. Через несколько дней к гр. И.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации : ГК : часть первая : принят Гос. Думой 21 октября 1994 года : послед. ред. // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 31.01.2024).

обращается гражданин С. с предложением о приобретении объекта недвижимости. Получив отказ, обусловленный ранее полученным задатком от гр. П., гр. С. увеличивает предложение по цене объекта недвижимости до 11 млн. руб., утверждает, что выйдет на сделку через неделю, убеждает и всячески склоняет гр. И. к расторжению более раннего задатка и т. д. Таким образом, гр. И. ставится перед выбором: либо продавать объект недвижимости гр. П. по более низкой цене, с изложенными ранее проблемами, либо вернуть сумму задатка в двойном размере, и выйти на сделку с гр. С., получив прибыль, даже с учетом возврата задатка. Очевидно, что основной задачей гр. С. в предложенной ситуации является не только убедить гр. И. вернуть задаток, но и не вносить задаток в том же размере. В качестве подтверждения своих намерений в случае, если гр. И. не поддается убеждению, гр. С. может внести не задаток за объект недвижимости, а тот же аванс, подлежащий возврату, или заключить предварительный договор купли-продажи. В крайнем случае, если гр. И. обладает достаточным уровнем правовой грамотности, то гр. С. внесит те же 100 тыс. руб., гр. И. возвращает им 200 тыс. руб., и преступная группа начинает заниматься поисками новой жертвы. Во всех других случаях, они получают прибыль и не выходят на сделку.

Приведем пример мошенничества с задатком, совершенного риелтором. Приговором Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 7 декабря 2017 г. по делу № 1-303/2017 М. была признана виновной в совершении мошенничества при следующих обстоятельствах. К гр. М. обратилась ранее ей знакомая В., которая намеревалась продать квартиру, чтобы приобрести другую. М. заверила В., что сможет помочь. Реализуя задуманное, М. с целью создания

видимости относительно честности своих намерений помогла В. продать принадлежащую ей квартиру за 1,7 млн. руб. Далее М. под предлогом внесения задатка и последующей оплаты за выбранную квартиру получила от сына В. 1,7 млн. руб. В последующем М. стала предлагать В. варианты квартир, однако в итоге М. своих обязательств по переоформлению объекта недвижимости не выполнила, полученные от В. денежные средства не вернула, денежные средства в размере 1,7 млн. руб. путем обмана и злоупотребления доверием похитила, распорядившись ими по своему усмотрению⁵.

В юридической литературе также описываются способы мошенничества на первичном рынке недвижимости. В. Е. Батюкова раскрывает один из них, когда «застройщик публикует новость о начале продаж по очень низким тарифам в многоквартирном доме, строительство которого близится к завершению. Эта новость подталкивает вероятных покупателей недвижимости к действиям по осуществлению сделок купли-продажи. Компания, получив желаемую прибыль от сделок, инициирует признание себя несостоятельной (банкротом) или же вообще исчезает» [4, с. 8].

Представляется, что большая часть способов мошенничества в отношении дольщиков на первичном рынке недвижимости потеряла свою актуальность в связи с законодательно предусмотренным переходом застройщиков на систему привлечения денежных средств дольщиков через счета эскроу.

⁵ Приговор Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 7 декабря 2017 года по делу № 1-303/2017 // Судебные и нормативные акты РФ: сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/vPjyVIDF1CJV/> (дата обращения: 01.02.2024).

Важно отметить, что привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости – самостоятельное уголовно наказуемое деяние. Эпизоды, в которых преступники привлекают денежные средства на строительство многоквартирных домов в нарушение порядка, предусмотренного законом, с последующим умышленным присвоением таких денежных средств, квалифицируются по совокупности статей 159 и 200.3 УК РФ⁶.

Так, приговором Ленинского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 декабря 2022 г. по делу № 1-516/2022 установлено, что гражданин Ф. совершил мошенничество в крупном размере и привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в особо крупном размере при следующих обстоятельствах: гр. Ф. в средствах массовой информации распространил информацию о продаже квартир по выгодным ценам с предоставлением рассрочки платежа в возводимом им жилым многоквартирным доме. Войдя в доверие к потерпевшему К., сообщил ему заведомо ложные и не соответствующие действительности сведения о якобы имеющейся у него материально-технической базе, финансовых средствах, а также надлежащим образом оформленной строительной документацией, в том числе разрешения на строительство,

⁶ Уголовный кодекс Российской Федерации : УК : принят Гос. Думой 24 мая 1996 года : одобрен Советом Федерации 5 июня 1996 года : послед. ред. // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения: 18.02.2024).

добился передачи от гр. К. денежных средств в размере 150 тыс. руб. в качестве паевого взноса с условием последующей доплаты от гр. К., обязавшись после ввода в эксплуатацию дома предоставить ему и его супруге двухкомнатную квартиру. Гр. Ф. заключил с супругой потерпевшего договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. В последующем гр. К. дополнительно передал гр. Ф. денежные средства в размере 394 тыс. руб. Полученные у гр. К. денежные средства в размере 544 тыс. руб. гр. Ф. похитил и распорядился ими по своему усмотрению⁷.

Наконец, в содержании ст. 200.3 УК РФ имеется ряд правовых неточностей. Как отмечают И. А. Макаренко и С. А. Григорян, в ст. 200.3 УК РФ не указаны «четкие уголовно наказуемые критерии нарушения законодательства о долевом строительстве (хотя очевидно, что нарушение нарушению рознь по степени общественной опасности, характеру и размеру вреда, иным последствиям), в соответствии с которыми деяние можно признать преступлением, а не проступком» [5, с. 73].

Выводы и заключение

На основании указанных выше способов совершения мошенничества в сфере недвижимости в заключение необходимо обратить внимание на специфику сокрытия преступления. Она выражается в том, что указанный вид преступной деятельности тесно связан с гражданским правом, документооборотом, а все эпизоды маскируются под законные гражданско-правовые отношения. Нередки случаи, когда по фактически совершенному преступлению при наличии всех признаков состава преступления

⁷ Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы Республики Дагестан от 20 декабря 2022 года по делу № 1-516/2022 // Судебные и нормативные акты РФ : сайт. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YZpn0oDMFcUx/> (дата обращения: 11.02.2024).

потерпевшие вынуждены пытаться отстаивать свои права в гражданском порядке. По нашему мнению, это одна из ключевых проблем, возникающих при расследовании мошенничества в сфере недвижимости.

По некоторым из указанных ранее способов мошенничества в сфере недвижимости уголовные дела не возбуждаются в том числе по той причине, что действия преступников либо соответствуют законодательно установленным правилам, либо осуществляются в обход таких правил, но не вопреки им, а следователю остается ориентироваться на умысел. Как справедливо пишет Н. В. Кручинина, «следователь при принятии решения о возбуждении уголовного дела должен определить, в чем заключались отклонения от положений нормативных правовых актов, регулирующих экономическую деятельность» [6, с. 87].

В данной статье мы описали лишь некоторые способы совершения мошенничества в сфере недвижимости. При этом следует иметь

в виду, что недвижимость может отчуждаться у граждан и иными действиями, некоторые из которых даже не являются преступными. Например, создание некомфортных или невыносимых условий проживания для жильцов при приобретении доли в квартире недобропорядочных покупателей и последующий выкуп такими покупателями оставшихся долей по заниженной цене.

Подчеркнем, что в подавляющем большинстве случаев действия и поведение жертвы играют важную роль в создании благоприятных условий для совершения преступления в отношении них самих. Занижение стоимости объекта недвижимости в договоре купли-продажи, отсутствие желания обращаться к проверенным высококвалифицированным специалистам ввиду стоимости их услуг, низкий уровень правовой грамотности – все эти и другие особенности поведения присущи жертвам в вышеуказанных практических примерах.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. *Кустов, А. М.* Криминалистическое учение о механизме преступления : дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 1997. 355 с.
2. *Белов, Е. В.* Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере: способы совершения и проблемы квалификации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2012. 26 с.
3. *Крепышев, А. М.* Способы совершения мошенничеств в сфере недвижимости // *Право и государство: теория и практика* : науч. журн. 2019. № 10. С. 124–129.
4. *Батюкова, В. Е.* Мошенничество в сфере недвижимости: проблемы и пути решения // *Правовое регулирование экономической деятельности* : науч. журн. 2023. № 1. С. 6–13.
5. *Макаренко, И. А., Григорян, С. А.* Преступные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости: уголовно-правовые и криминалистические аспекты // *Сибирские уголовно-процессуальные и криминалистические чтения* : науч. журн. 2021. № 1. С. 71–80.
6. *Кручинина, Н. В.* О криминалистическом обеспечении расследования преступлений в сфере экономики // *Вестник Университета имени О. Е. Кутафина* : науч. журн. 2017. № 5. С. 76–89.

REFERENCES

1. *Kustov, A. M.* Kriminalisticheskoe uchenie o mekhanizme prestupleniya [The criminalistic doctrine of the mechanism of crime]: dis. ... doktora yurid. nauk: 12.00.09 / Kustov Anatolij Mihajlovich; [Mesto zashchity: Akademiya upravleniya MVD Rossii]. dis. ... doctors of law. sciences' [Place of protection: Academy of Management of the Ministry of Internal Affairs of Russia] Moscow, 1997. 355 p. (in Russian).
2. *Belov, E. V.* Moshennichestvo s nedvizhimost'yu v zhilishchnoj sfere: sposoby soversheniya i problemy kvalifikacii [Real estate fraud in the housing sector]: avtoreferat dis. ... kandi-data yuridicheskikh nauk: 12.00.08 / Belov Evgenij Valer'evich; [Mesto zashchity: In-t mezhdunar. prava ekonomiki im. A.S. Griboedova]. Abstract of the dissertation of the Candidate of law Sciences [Place of protection: A.S. Griboyedov Institute of International Law and Economics] Moscow, 2012. 26 p. (in Russian).
3. *Krepyshev, A. M.* Sposoby soversheniya moshennichestv v sfere nedvizhimosti [Methods of committing real estate scams]. Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika – Law and the State: theory and practice. 2019. no 10. Pp. 124-129. (in Russian).
4. *Batyukova, V. E.* Moshennichestvo v sfere nedvizhimosti: problemy i puti resheniya [Real estate fraud: problems and solutions]. Pravovoe regulirovanie ekonomicheskoy deyatel'nosti – Legal regulation of economic activity. 2023. no 1. Pp. 6-13. (in Russian).
5. *Makarenko, I. A., Grigoryan S. A.* Prestupnyye narusheniya zakonodatel'stva ob uchastii v dolevom stroitel'stve zhil'ya i inyh ob"ektov nedvi-zhimosti: ugovolno-pravovyye i kriminalisticheskie aspekty [Criminal violations of legislation on participation in shared-equity construction of housing and other real estate objects: criminal law and criminalistic aspects]. Sibir-skie ugovolno-processual'nye i kriminalisticheskie chteniya – Siberian Criminal Procedure and Criminalistic readings. 2021. № 1. Pp. 71-80. (in Russian).
6. *Kruchinina, N. V.* O kriminalisticheskom obespechenii rassledovaniya prestuplenij v sfere ekonomiki [On the forensic support of the investigation of crimes in the field of economics]. Vestnik Universiteta imeni O. E. Kutafina – Bulletin of the O. E. Kutafin University. 2017. no 5. Pp. 76-89. (in Russian).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Фокин Андрей Денисович, ассистент кафедры криминалистики. Московская государственная юридическая академия имени О. Е. Кутафина (МГЮА). 125993, Российская Федерация, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9, стр. 1, 2.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Andrey D. Fokin, assistant at the Department of Criminalistics. Moscow State Law Academy named after O. E. Kutafin (MSAL). 1,2, building 9, st. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russian Federation, 125993.