

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.  
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Юридический факультет

Кафедра уголовного процесса, криминалистики и судебных экспертиз

Черникова Анастасия Александровна

**Методика расследования мошенничества при купле-продаже жилья**

Направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»

Профиль подготовки

**Уголовный процесс, криминалистика и судебная экспертиза, теория  
оперативно-розыскной деятельности**

Автореферат магистерской работы

Научный руководитель

профессор, к.ю.н., доцент \_\_\_\_\_

*должность, уч. степень, уч. звание*

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ В.М. Юрин

*(подпись) (инициалы, фамилия)*

Заведующий кафедрой

доцент, к.ю.н., \_\_\_\_\_

*должность, уч. степень, уч. звание*

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ С.А. Полунин

*(подпись) (инициалы, фамилия)*

Саратов 2020

Реферируемая магистерская работа посвящена разработке рекомендаций, направленных на повышение эффективности расследования мошенничества при купле-продаже жилья.

**Актуальность.** Право на жилище является одним из основных прав человека. Это важнейшее право закрепляется в основном законе нашего государства, т. е. в ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации. Право на жилище имеет два аспекта. Во-первых, каждый имеет право на жилище. Во-вторых, никто не может быть произвольно лишен жилища. Данные положения указанной статьи обеспечиваются государством каждому независимо от гражданства, социального положения и других моментов. Без жилища невозможно существовать, создавать семью, воспитывать детей. Лицо может лишиться права на жилое помещение только в случаях, прямо предусмотренных законом. Кроме этого, право на жилище означает и законные способы приобретения жилья.

Актуальность мошенничества в сфере купли-продажи жилых помещений обусловлена рядом причин. Во-первых, отмечается рост преступлений данной направленности. Мошенничество является наиболее распространенным видом преступлений против собственности. Стоит отметить и характерные черты мошенничества, которые проявляются в латентности и сложной раскрываемости таких преступлений.

Общественная опасность преступлений в сфере купли-продажи жилых помещений также играет свою роль в актуализации данной темы. Недвижимое имущество имеет достаточно стабильную и высокую рыночную стоимость, что еще больше привлекает некоторых лиц к совершению преступных деяний. Средний ущерб по сделкам с недвижимым имуществом превышает 1 000 000 руб.

Интерес к данной теме подпитывает также и динамика изменений способов совершения приведенного вида преступлений, которые складываются

исходя их социального, экономического и политического положения в государстве.

Вместе с тем, необходимо упомянуть и то, что появляются новые схемы мошенничества, связанные с развитием ипотечного кредитования, банковских схем оплаты, формирования юридических лиц с целью привлечения дольщиков и т. д.

Все вышеизложенное свидетельствует о том, что проблема мошенничества в сфере купли-продажи жилья является довольно острой и требует тщательного рассмотрения.

**Цель и задачи исследования.** Цель является осуществление комплексного анализа проблем организации и методики выявления и расследования мошенничества сфере купли-продажи жилья.

Для достижения данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- определить, что входит в криминалистическую характеристику мошенничества при купле-продаже жилья;
- выделить основные и дополнительные элементы криминалистической характеристики мошенничества при купле- продаже жилья;
- обозначить обстоятельства, подлежащие установлению по уголовным делам о мошенничестве при купле-продаже жилья;
- разработать рекомендации по выявлению и расследованию мошенничества в сфере купли-продажи жилья.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, судебной практики, рассмотрения конкретных примеров совершения мошенничества при купле-продаже жилья.

**Объект и предмет исследования.**

Объектом исследования являются типовые признаки и свойства мошенничества при купле-продаже жилых помещений, обстановки, способов совершения и сокрытия данного общественно опасного деяния,

предмет преступного посягательства, личность преступника, а также деятельность по выявлению и расследованию мошенничества.

*Предмет* исследования – законодательство, уголовные дела, научная литература, статьи ученых в сфере юриспруденции, монографии и диссертации, посвященные обозначенной теме.

**Степень научной разработанности.** Различные аспекты выявления и расследования мошенничества в сфере купли-продажи жилья были рассмотрены в научных работах Макридина С. Ю., Бабушкиной Т. С., Волынского А. С., Епихина Р. А., Илюшиной М. Н. и других ученых.

**Методологическую основу выпускной квалификационной работы составляют:** общенаучные методы: анализ, синтез, а также частнонаучные методы: моделирование, исторический и статистические методы.

Работы российских ученых в области уголовного процесса и криминалистики, а именно: Макридина С. Ю., Бабушкиной Т. С., Волынского А. С., Епихина Р. А., Илюшиной М. Н. и других ученых составили **теоретическую основу** магистерской работы.

**Правовая основа** работы сформирована в соответствии с положениями норм международного права, Конституции РФ, федерального законодательства РФ, разъяснений Пленума Верховного Суда РФ.

**Эмпирической базой выпускной квалификационной работы** послужили российская судебная практика, данные государственной статистики, материалы уголовных дел и обвинительных приговоров судов по делам о мошенничестве в сфере купли-продажи жилья.

Работа состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

Научная новизна работы выражается в следующих основных положениях, выносимых на защиту:

1. Проблема определения предмета мошенничества при купле-продаже жилья. Согласно теории уголовного права: предмет преступления всегда назван непосредственно в самом законе; предмет преступления – это овеществленный

элемент материального мира, материальная субстанция. Учитывая эти принципы, не представляется возможным с абсолютной точностью говорить о том, что именно будет признаваться предметом мошенничества в жилищной сфере при приобретении права на чужое имущество путем обмана и злоупотребления доверием.

2. Проблема выявления признаков мошенничества при купле-продаже жилья. Важность установления легитимности сделок при купле-продаже жилой недвижимости. Современная система государственного рынка недвижимости не гарантирует его участникам полную безопасность. В связи с этим при совершении сделок с жилой недвижимостью вопросы, связанные с прозрачностью сделок, являются актуальными.

3. Повышение эффективности борьбы с мошенничеством при купле-продаже жилья предполагает более широкое использование помощи специалистов на всех этапах процессуальной деятельности.

4. Разработка мер по предупреждению мошенничества при купле-продаже жилья должна опираться на знания характеристики не только личности преступника, но и личности потерпевшего. Это, в частности, подтверждается и многочисленными виктимологическими исследованиями.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Положения, выводы и рекомендации, содержащиеся в настоящей работе, могут быть использованы при производстве дальнейших научных исследований данной проблематики, а также в деятельности правоохранительных органов в целях совершенствования расследования получения взятки.

### **Основное содержание работы**

**Во введении** обосновывается актуальность темы исследования, уточняется степень ее разработанности, формулируется цель и задачи работы, ее правовая, теоретическая, методологическая и эмпирическая базы, выносимые на защиту положения, теоретическая и практическая значимость.

**Первая глава выпускной работы «Научные и информационные основы методики расследования мошенничества при купле-продаже жилья»** посвящена исследованию научных и информационных основ методики расследования мошенничества при купле-продаже жилья. В ней раскрываются структурные элементы криминалистической характеристики мошенничества в сфере купли-продажи жилья, проводится их анализ, выделяются основные особенности криминалистической характеристики мошенничества в сфере купли-продажи жилья, определяются обстоятельства, подлежащие установлению при расследовании, проводится их анализ. Приводятся статистические данные об уровне преступлений, относящихся к рассматриваемой теме, сравнивается количество преступлений в разные годы. Подводится краткий итог о том, что вопрос мошенничества при купле-продаже жилья в современной России является весьма острым.

Помимо этого, выделяются элементы криминалистической характеристики мошенничества при купле-продаже жилья, а именно:

- предмет преступного посягательства;
- обстановка совершения мошенничества;
- механизм следообразования;
- личность преступника и потерпевшего;
- причины и условия, способствующие совершению преступления;
- корреляционные взаимосвязи между основными элементами криминалистической характеристики мошенничества в жилищной сфере.

Также, определяется предмет мошенничества, который может заключаться в:

- посягательстве на право на имущество;
- само жилое помещение;
- мошенничестве, совершенном путем приобретения или передачи права на жилое помещение, предмет преступления отсутствует, что вызывает большое сомнение и несогласие с её аргументами.

Анализ структурных элементов криминалистической характеристики мошенничества в сфере купли-продажи жилья позволил сформулировать следующие основные выводы:

Данный вопрос крайне подробно описан в трудах Тюнина В. И., Огаря Т. А., Бедрина С. И., Шарова А. В. Различные мнения о предметах мошенничества в сфере купли-продажи жилья приводятся в единую систему, а также дается подробное описание объекта преступного посягательства – жилища.

На основе работ Соснина В. А. и Петракова М. Ю. проведена классификация следственных ситуаций при расследовании мошенничества, связанного с незаконным отчуждением жилья граждан, а также сделан акцент на форму собственности жилья.

Проведен анализ и классификация следов преступления и их оснований:

- в зависимости от источника информации. Источником информации могут являться либо показания допрашиваемых лиц, либо документы, необходимые для совершения сделок с жилой недвижимостью, иные средства (атласы, слайды, средства передвижения), с помощью которых осуществлялось мошенничество;

- в зависимости от времени возникновения. Возникновение следов мошенничества возможно до совершения преступления, на стадии подготовки, во время совершения мошеннических действий и на стадии сокрытия преступления;

- в зависимости от места нахождения. Это касается, в основном, материальных следов, которые могут находиться: у потерпевших, свидетелей, подозреваемых, обвиняемых, а также в различных государственных и негосударственных учреждениях и в иных местах.

Больше внимание уделено изучению личности преступников, совершавших мошеннические действия при купле-продаже жилья с целью составить определенную характеристику, которая подходила бы к каждому из них.

Выделены условия, подталкивающие преступников к совершению преступлений при купле-продаже жилья:

- несовершенство законодательной базы; – недостаточно эффективная работа правоохранительных органов;

- поведение потерпевших;

- недостаточное изучение регистрационными органами документов, которые подаются на регистрацию собственности;

- наличие коррупционных связей; – отсутствие надлежащего контроля за деятельностью органов нотариата, регистрационных органов, участников долевого строительства жилья государственного надзора за привлечением и расходованием денежных средств граждан при проведении жилищного строительства, а также выполнением сроков и условий жилищного строительства.

Также рассмотрены Обстоятельства, подлежащие установлению по уголовным делам о мошенничестве при купле – продаже жилья. В соответствии со ст. 73 Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации при производстве по уголовному делу подлежат доказыванию (установлению):

- событие преступления (время, место, способ и другие обстоятельства совершения преступления);

- виновность лица в совершении преступления, форма его вины и мотивы;

- обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого;

- характер и размер вреда, причиненного преступлением;

- обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния;

- обстоятельства, смягчающие и отягчающие наказание;

- обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания;

- обстоятельства, подтверждающие, что имущество, подлежащее конфискации в соответствии со статьей 104.1. Уголовного кодекса Российской



Федерации, получено в результате совершения преступления или является доходами от этого имущества и т. д.

**Вторая глава «Особенности выявления и расследования мошенничества при купле-продаже жилья»** посвящена особенностям выявления и расследования мошенничества при купле-продаже жилья. В ней исследованы аспекты предварительной проверки информации о совершении мошенничества в сфере купли-продажи жилья, следственные ситуации, версии и задачи первоначального этапа расследования мошенничества, особенности планирования и организации расследования.

Предварительная проверка информации о совершении мошенничества в сфере купле-продажи жилья предполагает:

- проверку признаков, свидетельствующих о совершении преступления
- проверку наличия основания для возбуждения уголовного дела.

О совершении мошенничества в сфере купли-продажи жилья свидетельствуют следующие признаки:

- обнаружение факта события преступления;
- сообщение о готовящемся или совершенном преступлении.

Указаны существенные признаки, которые свидетельствуют о том, что физическое или юридическое лицо производит мошеннические действия:

- стоимость жилья занижена в сравнении со среднерыночными показателями;

- потенциальным покупателям предлагаются беспроцентные займы, рассрочки, ипотеки и/или различного рода субсидии при этом, источники финансирования, юридический адреса кредиторов и иная важная информация не сообщается;

- строительная деятельность осуществляется исключительно за счет взносов дольщиков, а правоотношения с представительными органами власти у

застройщика и наличие документов, подтверждающих право на ведение строительства, отсутствует;

- при условии продажи квартиры посреднической организацией, следует обратить внимание на наличии или отсутствие у нее долгосрочных договорных отношений с организациями, деятельность которых напрямую связана с постройкой жилых домов;

- аккумуляция денежных средств происходит не по безналичному расчету путем перечисления на расчетный счет организации в банке, а путем передачи покупателем наличных средств продавцу;

- штат коммерческой структуры формируется из приезжих граждан или самих дольщиков.

Проверка информации о преступлении, в свою очередь, включает в себя:

- изучение нормативно-правовых актов, которые регламентируют порядок привлечения денежных средств покупателей в строительство жилого дома;

- взаимодействие оперативных подразделений со следователем;

- предварительные исследования;

- оценка сведений, полученных в процеседоследственной проверки и установления оснований возбуждения уголовного дела, отказа возбуждения или передача о совершенном преступлении по территориальности.

Согласно части 2 статьи 140 Уголовно-процессуального Кодекса Российской Федерации, основанием для возбуждения уголовного дела является наличие достаточных данных, указывающих на признаки преступления. Под достаточностью принято понимать минимальное количество сведений «о преступном факте, причем не обязательно, чтобы они раскрывали его во всех существующих чертах».

При непосредственном расследовании преступления выделены важные факторы, влияющие на его ход:

- место;

- время;
- условия расследования преступления;
- уровень информирования о преступлении;
- надежность источников поступления информации.

Рассмотрено мнение Шарова А. В., который предлагает разделение следственных ситуаций по следующим видам:

- достаточная и достоверная информация о лице, совершившем мошеннические действия;
- не достаточная и достоверная информация о лице, совершившем мошеннические действия.

Проведенатипизация следственных ситуаций по следующим условиям:

- Личность предполагаемого преступника известна потерпевшему. По данному критерию расследуется 44% уголовных дел, которые связаны с куплей-продажей жилья. Отличительной чертой данных дел является то, что мошенники предпочитают не скрываться от органов следствия, напротив – активно сотрудничают с ними, доказывая законность заключенной с потерпевшим сделки. Таким образом, мошенники предпочитают маскировать мошенничество под гражданско-правовую сделку, используя поддельные документы, которые предоставляли право на заключение такой сделки, таким образом жилье присваивалось незаконно. В таком случае, усилия следственных органов всегда концентрируются не на установлении личности преступника (так как она уже известна), а на доказательстве его вины. В основном – необходимо доказать факт того, что мошенник не выплатил часть или всю сумму при покупке жилья у потерпевшего. Мошенники всегда предоставляют правоохранительным органам все документы, которые имеют, а именно – договор купли-продажи, расписки, а также лиц, которые готовы свидетельствовать в пользу мошенника. Для избегания подобных ситуаций – сделку купли-продажи необходимо проводить при свидетелях, а также

письменно оформлять каждый этап сделки и пользоваться безналичным расчетом. Проверке в таком случае подлежат следующие версии:

- совершены мошеннические действия;
- заключена гражданско-правовая сделка с заблуждением потерпевшего;
- заключена гражданско-правовая сделка с лжесвидетельствованием заявителя.

Рассмотрены различные следственные ситуации на примере судебной практики и юридической литературы, выявлены проблемы каждой ситуации и предложены пути их решения. Так же в работе присутствуют предложения, которые могут повлиять на снижение уровня мошеннических действий при купле-продаже жилья.

**Заключение.** Мошенничество, как определяет законодатель в ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации – хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Мошенничество в сфере купли-продажи жилья обладает повышенной опасностью. Именно при этом преступном посягательстве причиняется вред конституционному праву на жилище. Жилище необходимо для нормальной и достойной жизни каждого человека. Как закрепляет конституция, никто не может быть произвольно лишен жилища. Поэтому при расследовании данного. необходимо тщательно проверять обстоятельства, имеющие значение для уголовного дела.

Знание и способность ориентироваться в криминалистической характеристике мошенничества при купле-продаже жилья предполагает, что следователь уже с самого начала расследования начинает выяснять наиболее существенные обстоятельства, которые в последующем могут быть положены в основу обвинения, и на основании которых становится вероятным вынесение наиболее важных и значимых для разрешения уголовного дела по существу решений. Таким образом, криминалистическая характеристика преступлений

является достаточно эффективным средством познания события, ставшего предметом предварительного расследования.

Наиболее важным, а также наиболее осложненным в целях описания элементом криминалистической характеристики мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости является способ совершения преступления. Это объясняется многообразием действий субъектов преступления по обману, злоупотреблению доверием граждан и со сложностью установления видов способов мошенничеств.

Кроме того, по характеру совершения данный вид преступления отличается тем, что маскируется под гражданско-правовую сделку. Это обстоятельство в ряде случаев, значительно усложняет установление субъективной стороны преступления. Кроме того, «гражданско-правовая форма» способствует и высокой степени латентности мошенничеств в сфере купли-продажи недвижимости.

Из сегодняшних тенденций нужно отметить то, что происходит рост количества мошенничества в сфере купли-продажи жилья, по причине латентности, сложности данной категории дел, постоянным развитием схем мошенников. Поэтому криминалистическая характеристика не должна быть неизменной, а идти в ногу со временем.

В ходе написания магистерской работы, были обнаружены и исследованы отношения, возникающие в процессе совершения мошенничества в сфере купли-продажи жилья, а также отношения, возникающие в связи выявлением и расследованием указанного преступления.

Изучены и выявлены проблемы, связанные с мошенничеством, выработаны рекомендации по расследованию таких преступлений, а также возможные способы их предотвращения и снижения общего числа таких преступлений.