

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

ДОРОНИЧЕВА ВАЛЕРИЯ АЛЕКСЕЕВНА

**УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОШЕННИЧЕСТВА В
СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель
профессор кафедры уголовного,
экологического права
и криминологии, канд. юрид. наук,
доцент

Ф. А. Вестов

Зав. кафедрой уголовного, экологического
права и криминологии,
канд. юрид. наук, доцент

Е. О. Глухова

Саратов 2024

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что мошенничество в сфере недвижимости является одним из наиболее распространенных и опасных видов преступлений в современном обществе, которые наносят значительный ущерб правам и интересам граждан, организаций и государства.

В настоящее время вопрос недвижимого имущества как объекта хищения является противоречивым и сложным. Современное уголовное законодательство не предусматривает специального состава хищения недвижимого имущества, что является заметным изменением по сравнению с УК РСФСР 1960 года, который содержал отдельную норму, касающуюся незаконного завладения чужой недвижимостью.

Актуальность изучения вопросов наказуемости мошенничества в сфере недвижимости подтверждается и тем, что, в большей своей части, эти правонарушения сопряжены с другими преступными деяниями, преимущественно экономического и коррупционного характера. Именно сложными криминальными связями объясняется тот факт, что ежегодно объем незаконных доходов от сделок с недвижимостью возрастает, а сфера преступного бизнеса продолжает расширяться.

Преступления, совершаемые в сфере недвижимости, прежде всего мошенничество, представляют серьезную общественную опасность. Они посягают не только на экономическую безопасность государства, но и на конституционные права граждан (право частной собственности, право на жилище), способствуют повышению уровня коррумпированности государственных служащих, дискредитируют органы государственной власти и органы местного самоуправления, правоохранительные органы, судебную систему, в первую очередь в глазах простых граждан, создают миф о вседозволенности власть имущих.

Мошенничество в стране существенно замедляет прогресс в области жилищного и коммерческого строительства. Недвижимость имеет высокую рыночную стоимость, поэтому большинство совершаемых преступлений этого

рода характеризуются крупными и особо крупными размерами. Убыток, причиненный такими преступлениями, рассчитывается в миллиардах рублей.

Есть поводы полагать о недостаточности научного исследования мошенничества, совершаемого в сфере недвижимости, из чего следует своевременность его комплексной уголовноправовой оценки.

Научная и практическая значимость темы заключается в том, что исследование позволит выявить особенности уголовно-правовой характеристики мошенничества в сфере недвижимости, а также предложить пути совершенствования законодательства и правоприменительной практики в данной области.

Целью исследования является комплексный анализ уголовно-правовой характеристики мошенничества в сфере недвижимости в РФ. Для достижения поставленной цели необходимо решить **следующие задачи:**

- выявить особенности объективных и субъективных признаков мошенничества в сфере недвижимости, а также способы его совершения и предупреждения;
- проанализировать современное состояние законодательства и правоприменительной практики по данному виду преступлений;
- изучить аспекты уголовно-правовой охраны интересов владельцев недвижимости от мошенничества;
- разработать предложения по совершенствованию уголовно-правового регулирования мошенничества в сфере недвижимости в РФ.

Объектом исследования являются правоотношения, обеспечивающие стабильность в сфере недвижимости, правовые нормы, устанавливающие уголовную ответственность за мошенничество в сфере недвижимости, а также общественные отношения в сфере профилактики рассматриваемого преступления.

Предметом исследования являются нормы уголовного права, регулирующие ответственность за мошенничество в сфере недвижимости, а также фактические данные о совершении данного вида преступлений.

Методологической основой дипломной работы является общенаучный метод познания и происходящие из него частно-научные методы: системно-структурный, сравнительно-правовой анализ, технико-юридический.

Правовой основой исследования выступают Конституция РФ , Уголовный кодекс РФ , положения отечественного уголовнопроцессуального, административного, гражданского законодательства, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, постановления Пленума Верховного Суда РФ, относящиеся к теме исследования.

Теоретической основой исследования выступают научные труды специалистов-юристов, посвященные изучению схожих вопросов.

Эмпирическую основу исследования составили материалы опубликованной судебной практики, статистики преступлений, периодической печати.

Степень научной разработанности темы исследования свидетельствует о том, что проблема мошенничества в сфере недвижимости привлекает внимание многих ученых-юристов, как отечественных, так и зарубежных. В научной литературе существует множество работ, посвященных общей теории мошенничества, его видам, признакам, способам совершения и борьбы с ним. Однако, специальных исследований, посвященных уголовно-правовой характеристике мошенничества в сфере недвижимости в РФ, пока недостаточно. Среди наиболее значимых работ по данной тематике можно отметить диссертацию М. И. Калашникова, а также работы Н. А. Лопашенко, А. М. Крепышева, Н. Г. Гаджиева, С. А. Коноваленко, А. С. Александрова, М. Н. Трофимова, А. Н. Гаджиева и других.

Анализ существующих точек зрения и подходов к проблеме демонстрирует отсутствие единого мнения в научном сообществе относительно определения, характеристик, методов и квалификации мошенничества в сфере недвижимости, а также его разграничения с другими видами преступлений, связанными с обманом и злоупотреблением доверием. Это свидетельствует о

необходимости более детального изучения и разработки выбранной темы исследования.

Научная новизна исследования заключается в том, что автор впервые предпринимает попытку комплексного анализа уголовно-правовой характеристики мошенничества в сфере недвижимости в РФ, учитывая специфику данного вида преступлений, а также современные тенденции и проблемы в области уголовного права и правоприменения. Выдвигаемая гипотеза исследования состоит в том, что уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости в РФ имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при квалификации и расследовании данного вида преступлений, а также при разработке мер по их предупреждению и борьбе с ними.

Основные положения, подлежащие защите в дипломной работе следующие:

- мошенничество в сфере недвижимости является сложным и многоаспектным видом преступлений, требующим специальной уголовно-правовой характеристики, учитывающей его особенности, способы совершения, мотивы и цели преступников, а также последствия для потерпевших и общества;

- в современном законодательстве и правоприменительной практике РФ существуют проблемы и противоречия в уголовно-правовом регулировании мошенничества в сфере недвижимости, которые выражаются в нечеткости и неоднозначности норм, отсутствии единого подхода к квалификации и наказанию за данный вид преступлений, а также в низкой эффективности их предупреждения и борьбы с ними;

- для устранения выявленных проблем и противоречий необходимо совершенствовать уголовно-правовое регулирование мошенничества в сфере недвижимости в РФ, а именно: уточнить понятие и признаки мошенничества в сфере недвижимости, установить дифференцированную ответственность за различные виды и формы данного преступления, усилить наказание за его

совершение, а также разработать комплекс мер по его предупреждению и борьбе с ним.

Структура и объем работы соответствуют цели задачам проведенного исследования. Работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

Основное содержание работы

В первой главе дипломной работы рассматриваются объективные признаки мошенничества в сфере недвижимости.

В частности, первый параграф посвящен объекту и предмету мошенничества в сфере недвижимости.

Во втором параграфе была рассмотрена объективная сторона мошенничества в сфере недвижимости.

Вторая глава «Субъективные признаки мошенничества в сфере недвижимости» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе второй главы раскрывается понятие субъекта мошенничества в сфере недвижимости.

Во втором параграфе «Субъективная сторона мошенничества в сфере недвижимости» раскрываются цель и мотив совершения мошенничества в сфере недвижимости, а также вина, выраженная в прямом умысле преступника.

Третья глава «Особенности совершения мошенничества в сфере недвижимости и борьбы с ним» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе раскрываются признаки мошенничества в сфере недвижимости как уголовного преступления.

В рамках второго параграфа третьей главы перечисляются основные виды мошенничества в сфере недвижимости.

Заключение

По результатам проведенного исследования были выработаны следующие основные выводы и рекомендации.

Под термином «мошенничество» понимается хищение чужого имущества или приобретение права собственности на это имущество путем обмана или

злоупотребления доверием потерпевшего. Способами совершения исследуемого преступления являются обман и злоупотребление доверием.

Недвижимое имущество, становясь объектом преступной деятельности, представляет собой объекты, которые находятся в гражданском обороте и тесно связаны с землей или признаны законом недвижимым имуществом. Изъятие и (или) отчуждение этих объектов в пользу виновного или третьих лиц предполагает изменение их юридического статуса через государственную регистрацию прав на них.

В структуре мошенничества в сфере недвижимости можно выделить следующие типы деяний:

1) мошенничество в сфере некоммерческой недвижимости (мошенничество на рынке строительства и мошенничество на «вторичном рынке», или «бытовое» мошенничество);

2) мошенничество в сфере коммерческой недвижимости: мошенничество с операциями с землей и мошенничество, связанное с недружественным поглощением предприятия.

На практике существуют опасные деяния экономической и коррупционной природы, связанные с мошенничеством в сфере недвижимости. Такие действия не учтены в уголовном законодательстве, но приносят серьезный ущерб бюджетам регионального и местного уровней, а также предприятиям. Примерами могут быть незаконное строительство жилых и коммерческих помещений, а также рейдерство.

Исследование уровня преступности в сфере недвижимости и строительства показывает, что количество мошеннических действий в этих областях экономики не зависит напрямую от общей экономической ситуации. Тенденция к увеличению или уменьшению преступлений такого характера может наблюдаться как в периоды благоприятной конъюнктуры, так и во времена экономических кризисов. Важно отметить, что характер преступлений в данной сфере постоянно меняется, и происходит увеличение организованной преступности в строительстве. Анализ качественных показателей преступности

показывает, что чаще всего целью преступников становятся бюджетные средства, государственные предприятия и муниципальные земельные участки.

Целесообразно расширить предмет преступления за счет включения в него права на объект недвижимости в целом, включая как жилые, так и нежилые помещения. В этой связи ч. 4 ст. 159 УК РФ целесообразно изложить в новой редакции:

«4. Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина или организации на объект недвижимости, - наказывается лишением свободы на срок до десяти лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет либо без такового и с ограничением свободы на срок до двух лет либо без такового».

Большинство преступлений в области недвижимости совершается группами лиц. Повышение организованности мошеннических групп способствует укреплению их специализации, иногда приводя к их превращению в организованные группы и преступные сообщества. Мошеннические действия в сфере недвижимости часто связаны с профессиональной, организованной и экономической преступностью, что делает их одной из крупных угроз экономической безопасности государства. Борьба с организованной преступностью, включая сектор экономики, должна стать первоочередным приоритетом для МВД России. Предлагается разработать законопроект о противодействии организованной преступности, что значительно облегчит процесс доказывания в судебных делах против организованных преступных группировок.

Одним из важных способов предотвращения мошенничества в области недвижимости является разработка и реализация новых механизмов защиты прав собственности, таких как проверка граждан на дееспособность регистрирующим органом при проведении государственной регистрации сделок с недвижимостью или введение обязательного нотариального удостоверения сделок с жилой недвижимостью. Другими способами являются

установление запрета на проведение регистрационных действий по объектам недвижимости без прямого участия их собственника, а также создание централизованной системы информационного учета для информирования собственников обо всех планируемых регистрационных действиях, касающихся их собственности.

Для того чтобы достигнуть улучшения профилактики мошенничества в сфере недвижимого имущества, предлагается произвести **следующие действия:**

- Разработать комплекс мер и рекомендаций, направленных на противодействие экономическим преступлениям в сфере недвижимости. Органы государственной власти должны информировать граждан о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество базовом правовом регулировании градостроительной деятельности. Правоохранительным органам рекомендуется информировать население о существующих на рынке мошеннических схемах отъема собственности;
- Совершенствовать работу правоохранительных органов путем, например, разработки специализированных банков данных на основе анализа оперативной, следственной, судебной и экспертной работы по аналогичным преступлениям, создания типовых информационных моделей для эффективного использования при расследовании преступлений, ведения контрольных дел для систематизации информации о деятельности борьбы с мошенничеством в сфере недвижимости. Такие мероприятия помогут устранить нехватку актуальных данных по рассматриваемому виду преступлений.
- Повышать профессиональные компетенции сотрудников Единой базы данных информационно-поискового комплекса МВД России. Таким образом, предусматривается организация руководителем подразделения регулярных семинаров с участием специалистов и экспертов в области строительства и недвижимости. Целью данных мероприятий является обмен опытом, обсуждение актуальных проблем и тенденций в изучаемой сфере;
- Качественное улучшение материально-технической базы;

- Налаживание взаимодействия подразделений ЭБиПК МВД России как ведущей службы по противодействию мошенничеству в сфере недвижимости с другими структурными подразделениями МВД России, а также ФСБ России и ФНС России, иными правоохранительными органами;
- Повышение информационного обеспечения правоохранительных органов – внедрение новых технологий для оперативного получения информации от государственных органов, устранение необходимости вручную писать запросы и ждать ответа. Благодаря новым системам можно быстро анализировать большие объемы данных;
- Борьба с организованной преступностью, и не только в сфере экономики, должна стать приоритетным направлением деятельности МВД России. Целесообразно разработать законопроект о противодействии организованной преступности, что существенно упростит процедуру доказывания по уголовным делам об организованных преступных сообществах.