

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

*На правах рукописи*

**Квасникова Татьяна Владимировна**

**КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ И УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ  
ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ  
(ПО МАТЕРИАЛАМ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА)**

12.00.08 – уголовное право и криминология;  
уголовно-исполнительное право

Диссертация  
на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Научный руководитель:**  
доктор юридических наук, профессор,  
Романова Лариса Ивановна

Владивосток – 2016

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ .....	3
ГЛАВА 1. КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ .....	19
1.1. Криминальный рынок жилья: становление, понятие, связь с организованной преступностью .....	19
1.2. Состояние, структура, динамика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья, и особенности их проявления на территории Дальневосточного федерального округа .....	51
1.3. Мотивационный комплекс преступности в сфере оборота жилья, особенности личности виновных и потерпевших .....	87
ГЛАВА 2. УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ ИМ.....	115
2.1. Уголовно-правовая характеристика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья.....	115
2.2. Уголовное законодательство РФ и стран АТР о противодействии преступлениям в сфере оборота жилья.....	138
2.3. Уголовно-правовые и криминологические меры противодействия преступлениям в сфере оборота жилья.....	155
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	176
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	187
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	210

## Введение

**Актуальность темы исследования.** Преступность в современной России продолжает оставаться одной из самых серьезных социально-негативных проблем. К числу наиболее опасных криминальных деяний относятся незаконные операции в сфере оборота жилья, направленные на завладение квартирами, домами, земельными участками собственников. Для достижения этих целей преступники подчас прибегают к убийству, похищению людей, применению иного физического и психического насилия, мошенническим действиям и т.д. К совершению данных преступлений нередко привлекаются чиновники всех уровней, сотрудники полиции, работники паспортных столов, адвокаты, нотариусы, риелторы, судьи. Криминальный рынок жилья получил новый импульс своего развития после возвращения гражданам России права частной собственности и предоставления им возможности совершать различные гражданско-правовые сделки со своим недвижимым имуществом.

Официальная статистика зарегистрированных в РФ преступлений отражает постепенное снижение их числа – с 3,8 млн зарегистрированных преступлений в 2006 г. до 2,1 млн в 2014 г., то есть практически вдвое (спад составил 1,7 млн преступлений или 43,8%). В то же время при общем сокращении количества преступлений в эти же годы происходил рост преступлений, связанных с оборотом недвижимости. Так, в 2007 г. их число в сравнении с 2006 г. выросло на 162,3% (3575 преступлений), а в 2012 г. был зарегистрирован максимальный уровень преступлений данного вида, когда их количество возросло на 310,29% и достигло 11093. В 2013-2014 гг. было отмечено некоторое снижение преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, однако в 2015 г. снова произошло увеличение их числа, которое наблюдается и в 2016 г. (за январь-июнь 2016 г. было зарегистрировано 4528 подобных преступлений, что на 3,3% больше, чем за аналогичный период прошлого года). В некоторых регионах снижение рассматриваемого вида преступности не наблюдалось, в частности в Дальневосточном федеральном округе произошел их рост. Среди преступлений,

совершаемых в сфере оборота недвижимости, самым распространенным является мошенничество, доля которого за последнее время в структуре всей преступности выросла почти втрое – с 3,2% в 2003 г. до 8,4% в 2015 г. За первое полугодие 2016 г. было зарегистрировано 125,6 тыс. мошенничеств, что свидетельствует об их росте на 19,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года<sup>1</sup>.

На фоне общего снижения регистрации преступности, отражаемого официальной статистикой, криминальная обстановка не только не улучшилась, но и, наоборот, появились новые криминогенные детерминанты, которые в ряде российских регионов разрослись и укрепились. Преступность приобрела крайне отрицательные черты – беспринципность, жестокость, корыстную мотивацию, прикрытие легальной деятельностью с использованием видимости правовых методов, то есть произошел переход от силовых способов получения незаконной прибыли к более изощренным, завуалированным, а значит и трудно раскрываемым.

Принято считать, что всплеск преступности в сфере оборота жилья пришелся на последнее десятилетие прошлого столетия, тем не менее в 1999 г. в России было зарегистрировано всего 2751 такое преступление<sup>2</sup>. За более чем 20 лет существования рынка недвижимости в российском государстве до сих пор не сложилась эффективная система охраны права собственности граждан на жилье. Криминальные деяния в этой сфере по-прежнему представляют собой самостоятельный вид преступности, характеризующийся широким спектром преступлений, предусмотренных практически всеми разделами УК РФ.

Жилая собственность граждан имеет чрезвычайную ценность, нередко определяет место человека в обществе, является, как правило, единственным местом проживания. Право на неприкосновенность жилища гарантировано Конституцией РФ, охраняется уголовным законодательством, устанавливающим ответственность за общественно опасные действия преступников, направленные

---

<sup>1</sup> См.: Статистика и аналитика МВД РФ [Электронный ресурс] // Официальный сайт МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 23.10.2016).

<sup>2</sup> См.: Статистика и аналитика МВД РФ [Электронный ресурс] // Официальный сайт МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 23.10.2016).

на завладение чужой недвижимостью посредством обмана, применения насилия, угроз и т.д. Тем не менее после исключения в 1994 г. из УК РФ статьи 148.2 «Неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом» в российском уголовном праве долгое время отсутствовала специальная норма, предусматривающая ответственность за захват жилища. Вновь она появилась лишь в 2012 г., когда федеральным законом от 29.11.2012 № 207-ФЗ в часть четвертую статьи 159 УК РФ был введен квалифицирующий признак, предполагающий усиление уголовной ответственности за мошеннические действия, приведшие к утрате гражданином права на жилое помещение. До настоящего времени на диссертационном уровне указанная норма предметно не анализировалась.

Помимо мошенничеств, в сфере оборота недвижимости совершаются иные общественно опасные деяния, ответственность за которые предусмотрена многими статьями Особенной части УК РФ: 10 из 19 глав Особенной части УК РФ содержат одно или несколько преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости. Проблема уголовно-правовой оценки действий преступников в сфере оборота недвижимости как направленных именно на незаконное завладение чужой жилой собственностью заключается в том, что они, как правило, трудно доказуемы, поскольку в большинстве случаев прикрываются гражданско-правовыми отношениями. В связи с этим виновные лица нередко уходят от ответственности, а рассматриваемый вид преступлений приобретает новые негативные показатели состояния и структуры, характеризуется появлением более совершенных способов и приемов незаконного завладения чужой недвижимостью.

Преступления, посягающие на жилое недвижимое имущество, нуждаются в обстоятельной криминологической характеристике. Требуется тщательный анализ причин и условий, способствующих развитию криминальной ситуации на рынке жилья, мониторинг постоянно изменяющихся способов и видов мошенничеств в отношении жилой собственности, изучение складывающейся судебной практики по преступлениям в сфере оборота жилья после введения квалифицирующего

признака, направленного на усиление уголовно-правовой охраны прав граждан на жилые помещения. В работе исследован самый неблагополучный по уровню преступности регион – Дальневосточный федеральный округ (далее – ДВФО), включая все субъекты Российской Федерации, входящие в его состав.

Таким образом, криминологические и уголовно-правовые проблемы, существующие в сфере незаконного оборота жилой недвижимости граждан в современной России, являются актуальными, что и предопределило выбор темы диссертационного исследования.

**Степень научной разработанности проблемы.** Преступления, связанные с посягательствами на чужое имущество, их причины и условия, проблемы противодействия им изучались отечественными учеными в дореволюционный период (А.И. Аносов, Л.С. Белогриц-Котляревский, В.В. Есипов, А.Н. Круглевский, Н.А. Неклюдов, Н.Д. Сергеевский, И.Я. Фойницкий и др.), на советском и постсоветском этапах (Г.Н. Борзенков, В.А. Владимиров, Л.Д. Гаухман, А.И. Долгова, А.А. Жижиленко, Г.А. Кригер, Н.Ф. Кузнецова, В.В. Лунеев, Ю.И. Ляпунов, В.А. Номоконов, А.А. Пионтковский, С.В. Познышев, Э.С. Тенчов и др.); в современности (А.Г. Безверхов, А.И. Бойцов, Г.В. Верина, Б.В. Волженкин, С.А. Елисеев, С.В. Изосимов, С.М. Кочои, Н.А. Лопашенко, В.В. Мальцев, А.В. Наумов, В.И. Плохова, Э.Ф. Побегайло, А.Л. Репецкая, М.В. Талан, А.В. Шнитенков, А.В. Шульга, П.С. Яни и др.).

Исследования, непосредственно посвященные преступности в сфере оборота недвижимости, в том числе жилой, стали появляться только в постсоветское время. Среди них диссертационные работы В.Н. Антонова «Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты)» (1998 г.), С.Б. Иващенко «Уголовная ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом» (1998 г.), Р.Н. Шумова «Охрана рынка жилья от преступных посягательств: криминологический и уголовно-правовой аспекты» (2004 г.), В.Л. Волкова «Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота

недвижимости» (2005 г.), С.Ю. Арзуманова «Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости» (2006 г.), И.В. Жеребчикова «Уголовно-правовые проблемы охраны недвижимого имущества в России» (2006 г.), А.Р. Балаяна «Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества: криминологическое исследование» (2009 г.), Т.А. Огарь «Уголовно-правовая и криминологическая характеристика мошенничества в сфере оборота недвижимости» (2009 г.), Д.Н. Черномазова «Виктимологическая профилактика экономических преступлений в сфере оборота недвижимости» (2009 г.), М.А. Капустюк «Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости» (2010 г.), Е.В. Белова «Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере (способы совершения и проблемы квалификации)» (2012 г.) и др.

В указанных работах рассматривались криминологические и уголовно-правовые аспекты преступности в сфере недвижимости. При этом отдельные из них посвящены исключительно мошенничеству в сфере оборота недвижимости, другие – посягательствам в отношении коммерческой недвижимости, третьи – в основном, мерам профилактики и предупреждения преступлений в сфере оборота жилья. Кроме того, все указанные научные работы выполнялись до принятия федерального закона от 29.11.2012 № 207-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Уголовный кодекс Российской Федерации», включившего новый квалифицирующий признак в состав мошенничества – лишение гражданина права на жилье, выделившего новые виды мошенничества (ст. ст. 159<sup>1</sup>-159<sup>6</sup> УК РФ), а также федерального закона от 13.07.2015 № 228-ФЗ, которым была изменена редакция ст. 170 УК РФ. В силу указанных причин эти исследования объективно не могли содержать теоретическое обоснование эффективности законодательных нововведений и анализ практики применения соответствующих уголовно-правовых норм, а отдельные положения, выдвинутые в упомянутых научных работах, с учетом современных российских реалий нуждаются в дополнительном углубленном исследовании.

Следует также отметить, что в диссертационных трудах прошлых лет недостаточно внимания уделено такой характеристике, как совершение противоправных захватов недвижимости группой лиц, создание организованных преступных групп в целях совершения незаконных операций с жильем граждан, не выявлены и не изучены их разновидности.

Фактически неизученными остаются особенности преступности в сфере оборота недвижимости в Дальневосточном федеральном округе. Несмотря на то, что исследование В.Н. Антонова, проведенное более 15 лет назад, содержит некоторые важные характеристики рассматриваемых преступлений, оно во многом утратило свою актуальность и неприменимо к современным российским реалиям, хотя вполне может быть использовано для анализа тенденций преступности в сфере оборота жилья.

Между тем преступные посягательства в сфере жилья, свойственные дальневосточным субъектам Российской Федерации, неодинаковы, и именно их особенности должны определить основные направления противодействия преступным посягательствам, повлиять на формирование системы мер их предупреждения. Так, районным центрам и крупным городам ДВФО свойственны мошенническое завладение квартирами (часто в совокупности с насильственными преступлениями против личности), обманное присвоение денег при сдаче жилья в аренду. Для небольших городов и сельской местности характерны захват земельных участков для строительства жилых домов, дач и т.п., незаконное получение субсидий (особенно так называемого «материнского капитала») на улучшение жилищных условий, полная или частичная неуплата денежных средств при купле-продаже жилья.

Необходимо также провести сравнительно-правовой анализ законодательства некоторых зарубежных стран Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР), в которых отмечается низкий уровень преступности. Подобное сравнение мошенничеств на рынке недвижимости России и иностранных государств было проведено лишь единожды в работе Т.А. Огарь, но, полагаем, является недостаточным и нуждается в дополнительном подробном рассмотрении и

сравнении всех элементов составов преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости.

**Объектом исследования** выступает совокупность общественных отношений, складывающихся в связи с совершением преступлений в сфере оборота жилой недвижимости в России в целом и в Дальневосточном федеральном округе в частности, а также в связи с деятельностью по противодействию посягательствам данного вида.

**Предметом исследования** являются состояние, динамика, структура, тенденции преступных посягательств на рынке недвижимости в ДВФО; личность преступника и личность потерпевшего в области сделок с жильем; комплекс причин и условий, детерминирующих преступления, связанные с оборотом недвижимости; российское и зарубежное уголовное законодательство, устанавливающее ответственность за незаконное завладение чужой недвижимой собственностью; комплекс существующих и возможных мер, направленных на противодействие рассматриваемому виду преступлений.

**Цель диссертационного исследования** состоит в получении нового криминологического знания о преступлениях в сфере оборота жилого имущества граждан в Дальневосточном федеральном округе и в совершенствовании на этой основе системы мер уголовно-правового и криминологического противодействия посягательствам на рынке жилья.

Цель диссертационного исследования предопределила необходимость решения следующих задач:

- определение понятия «криминальный рынок недвижимости» и разграничение его с иными схожими понятиями;
- криминологическая характеристика и выявление особенностей преступности в сфере оборота жилой недвижимости в ДВФО;
- установление связи преступности на рынке жилья с организованной преступностью и классификация организованных групп, специализирующихся на преступлениях в сфере оборота недвижимости в Дальневосточном регионе;

- выявление свойств личности преступника и потерпевшего в сфере незаконного оборота жилой недвижимости и выстраивание на их основе мотивационного комплекса соответствующего вида преступности;
- определение достаточности или избыточности норм УК РФ, по которым осуществляется квалификация противоправного завладения чужим жилым имуществом;
- выявление позитивного опыта зарубежных стран АТР в противодействии преступлениям в сфере жилой недвижимости;
- разработка предложений по дальнейшему совершенствованию системы уголовно-правовых и криминологических мер противодействия неправомерному завладению чужой жилой недвижимостью.

**Методологическую основу исследования** составил диалектический метод научного познания, а также вытекающие из него общенаучные и частнонаучные методы: *исторический*, позволивший изучить опыт борьбы с преступлениями, посягающими на чужую жилую недвижимую собственность в период действия УК РСФСР и современного УК РФ; *сравнительно-правовой*, с помощью которого изучено уголовное законодательство зарубежных стран АТР в части ответственности за преступления, посягающие на чужую жилую недвижимость; *статистический*, состоящий в сборе и анализе информации о зарегистрированных преступлениях данного вида, прослеживании их динамики и распространенности на территории ряда субъектов Российской Федерации; *формально-логический*, с помощью которого автором предложена классификация преступности в сфере недвижимости, сделана попытка определения типологии преступника в рассматриваемой сфере; *конкретно-социологические*, состоящие в анкетировании, интервьюировании и экспертных оценках специалистов, чья профессиональная деятельность прямо или опосредованно связана с правонарушениями на рынке недвижимости, а также в анкетировании и интервьюировании граждан; *контент-анализ* сообщений в средствах массовой информации о преступлениях, совершаемых в отношении жилья граждан.

**Теоретической основой диссертации** являются положения и выводы, содержащиеся в трудах отечественных и зарубежных ученых по криминологии, уголовному праву, общей теории права, философии и другим наукам, имеющим значение для осмысления и решения проблем, связанных с преступностью исследуемого вида.

**Нормативно-правовой базой исследования** выступают Конституция РФ, Уголовный кодекс РФ, федеральные законы РФ, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, уголовное законодательство стран АТР (КНР, Республики Корея, Таиланда, Японии) в части, составляющей основу противодействия преступлениям против чужого жилого имущества.

**Эмпирическую базу исследования** составили:

- статистическая информация о зарегистрированных преступлениях ГИАЦ МВД России с 2000 г. по первое полугодие 2016 г., ИЦ УВД по Приморскому краю с 1996 г. по 2015 г. и других краев и областей ДВФО с 2000-х гг. по первое полугодие 2016 г.;

- результаты изучения 635 приговоров, из которых 598 приговора по уголовным делам о преступлениях, квалифицированных по ч. 3, ч. 4 ст. 159 УК РФ и совершенных в период с 2000 по 2016 гг. на территории ДВФО: в Приморском крае – 225, в Хабаровском крае – 94, в Республике Саха (Якутия) 76, Амурской области – 60, Еврейской автономной области – 38, Сахалинской области – 35, Камчатском крае – 28, Магаданской области – 22, Чукотской автономной области – 10;

- результаты изучения 149 материалов уголовных дел, в которых мошенничество, направленное на завладение чужой недвижимостью, было совершено в совокупности с различными преступлениями, предусмотренными ст. ст. 105, 126, 160, 163, 235, 327, 330 УК РФ, в период с 2000 по 2016 гг.: в Приморском крае – 60, Хабаровском крае – 27, Республике Саха (Якутия) – 16, Амурской области – 15, Сахалинской области – 10, Камчатском крае – 8,

Еврейской автономной области – 7, Магаданской области – 6, в Чукотской автономной области – 0<sup>3</sup>;

- результаты анкетирования 120 работников правоохранительных органов (следователей, прокуроров, судей) Приморского края (2011 г.); интервьюирования 10 сотрудников управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (2012 г.); интервьюирования 25 работников риелторских компаний г. Владивостока (2011-2013 гг.);

- результаты интервьюирования 720 граждан по проблеме преступности на рынке недвижимости в г. Владивостоке, проведенного с помощью телефонного опроса (2011 г.);

- результаты анкетирования 515 жителей г. Владивостока, проведенного на предмет оценки криминального рынка жилья и выявления возможных потерпевших от подобных преступлений (2012 г.).

**Научная новизна диссертационного исследования** определяется тем, что в нем впервые на диссертационном уровне выявлены криминологические особенности современной преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан в Дальневосточном федеральном округе и на этой основе предложены меры уголовно-правового и криминологического противодействия посягательствам на рынке жилья.

В результате проведенного криминологического анализа выявлены качественные и количественные характеристики преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан в Дальневосточном регионе, ее тенденции, определено понятие «криминальный рынок недвижимости», подтверждена связь преступности на рынке жилья с организованной преступностью и впервые выделены виды организованных групп, специализирующихся на преступлениях в сфере оборота недвижимости в регионе, дана характеристика и предложена

---

<sup>3</sup> Поскольку преступные действия в сфере оборота недвижимости находятся на стыке уголовно-правовых и гражданско-правовых отношений, а иногда и совершаются под прикрытием гражданско-правовых сделок, автором также были изучены материалы 20 гражданских дел о спорах в отношении объектов недвижимости, где незаконный отъем жилья был завуалирован гражданско-правовым спором имущественного характера.

типология личности преступника в сфере оборота жилья. Определен круг норм УК РФ, по которым осуществляется квалификация противоправного завладения чужим недвижимым имуществом, в том числе новых, ранее не изученных на диссертационном уровне норм, в частности предусмотренных ч. 4 ст. 159 (мошенничество, повлекшее лишение гражданина права на жилое помещение), ст. 159<sup>2</sup> (мошенничество при получении субсидий, материальной помощи, так называемого «материнского капитала», предусмотренных на приобретение или оплату жилья) и ст. 170 в редакции федерального закона от 13.07.2015 № 228-ФЗ (регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом). В сравнении с российским уголовным законодательством изучен опыт зарубежных стран АТР в уголовно-правовой борьбе с преступлениями в сфере недвижимости. Предложены пути совершенствования уголовно-правовых и криминологических мер противодействия преступности в сфере оборота жилья.

Научная новизна исследования находит свое выражение в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Криминальный рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, в которой создание, отчуждение, передача, эксплуатация или финансирование объектов недвижимости осуществляются вне официального контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от контролирующих органов, а также в нарушение уголовно-правовых, административно-правовых, налогово-правовых и других норм, установленных действующим законодательством, в целях получения незаконной экономической выгоды.

2. Преступность в сфере недвижимости носит многоплановый характер, поэтому противодействие ей должно быть целенаправленным, учитывающим особенности ее видов. В зависимости от степени организованности преступность в сфере недвижимости делится на две большие группы преступлений: 1) преступления, совершаемые единожды, в которых часто задействованы знакомые, близкие и дальние родственники собственников жилья; 2) преступления, совершаемые систематически, которые осуществляются лицами в качестве

постоянной профессиональной деятельности, приносящей неправомерную прибыль.

3. Преступные группы, в том числе организованные, специализирующиеся на тех или иных общественно опасных деяниях в сфере оборота недвижимости, могут быть классифицированы на следующие виды: 1) преступные группы в виде организаций лжеаренды, занимающиеся под видом риелторских компаний предоставлением информации об аренде несуществующего жилья; 2) преступные группы, использующие мошеннические схемы, привлекающие граждан в инвестирование строительства многоквартирных домов без намерения предоставления квартир; 3) преступные группы, осуществляющие силовой отъем жилых объектов у граждан, особенно у незащищенных слоев населения; 4) преступные группы, специализирующиеся на отъеме квартир, домов, земли и т.д. под прикрытием гражданско-правовых сделок и с использованием несовершенства гражданского законодательства России; 5) преступные группы, деятельность которых направлена на завладение муниципальной собственностью. Их можно подразделить на: а) осуществляющие незаконную приватизацию объектов недвижимости; б) незаконно присваивающие выморочное жилье умерших одиноких людей или бесхозное пустующее жилье; в) специализирующиеся на хищении бюджетных средств, предусмотренных на приобретение жилья; б) занимающиеся противоправной деятельностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. В целях упорядочения и выстраивания более эффективной системы мер борьбы с преступностью в сфере оборота жилья граждан, а также ее отграничения от иных схожих негативных явлений преступность в сфере всей недвижимости следует подразделять по направленности незаконных действий на: 1) преступность, связанную с коммерческой недвижимостью (рейдерство); 2) преступность, связанную с жилой недвижимостью граждан, которая в свою очередь складывается из: а) преступлений, совершаемых на первичном рынке жилья (строительная сфера); б) преступлений, совершаемых на вторичном рынке

жилья; в) преступлений, совершаемых в сфере ЖКХ; 3) преступность, связанную с незаконным завладением земельными участками.

5. Преступники, совершающие противоправные деяния в сфере оборота жилья, бывают трех видов: 1) совершающие насильственные преступления; 2) совершающие преступления, не связанные с насилием; 3) совершающие преступления, связанные с занимаемой должностью. Среди преступников удельный вес риелторов (агентов недвижимости) достиг показателя 10,41% от числа осужденных; выполняющих управленческие функции в коммерческих организациях – 9,02%; государственных служащих и служащих муниципальных образований – 6,94%; юристов и адвокатов – 5,55%; лиц, сотрудников ОВД – 3,47%; военнослужащих – 2,08%; работников управляющих компаний – 1,38%; медицинских и социальных работников – 0,69%.

6. Типичными личностными качествами потерпевших от преступлений на рынке жилой недвижимости являются наивность, доверчивость, невежество и безграмотность, подверженность влиянию, неустойчивость к психологическому давлению со стороны других людей, некритичность, неразборчивость, корысть, желание сэкономить, чем потерпевшие сами провоцируют преступления в отношении своего жилого имущества.

7. Эффективность уголовно-правового противодействия преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан может быть повышена реализацией следующих мер:

7.1. часть третью ст. 159 УК РФ следует дополнить квалифицирующим признаком «с использованием похищенных или поддельных документов, печатей, штампов, бланков» по той причине, что в 52,76% дел о преступлениях на рынке жилья, для совершения которых использовались поддельные документы, печати, штампы, бланки или похищались документы, преступные деяния не получали квалификацию по ст. ст. 325, 327 УК РФ, несмотря на явные признаки составов перечисленных преступлений, а если и получали, наказание не исполнялось из-за истечения срока давности (практически во всех приговорах указано на истечение срока давности по указанным статьям – 88,92%);

7.2. часть четвертую ст. 159 УК РФ необходимо изложить в новой редакции «мошенничество ... повлекшее лишение собственника права на жилое или иное помещение ...», которая более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой охраны собственников всех видов недвижимости, поскольку с расширением рынка недвижимости в собственность граждан все чаще стали приобретаться не только жилые помещения, но и нежилые объекты;

7.3. статью 170 УК РФ «Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом» требуется перенести в главу 30 УК РФ «Преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления», поскольку субъект данного преступления – должностное лицо, и действия, перечисленные в диспозиции ст. 170 УК РФ, влекут ответственность независимо от того, связаны они с предпринимательской или иной экономической деятельностью лиц, их совершивших, или нет.

8. В систему криминологических мер противодействия преступности в сфере оборота недвижимости должны быть положены знания о типичных характеристиках преступников и потерпевших. Во-первых, проведенное исследование подтверждает необходимость тщательного контроля за лицами, осуществляющими профессиональную деятельность в сфере оборота недвижимости. Во-вторых, должна проводиться работа, направленная на повышение правосознания граждан, распространение информации о современных способах мошенничества в рассматриваемой сфере, для чего необходим постоянный мониторинг преступности в конкретном регионе, а также оказание правовой помощи гражданам, которые не могут самостоятельно ее себе обеспечить.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** определяются исследованием криминальной ситуации на рынке жилья, объясняющим причины и условия, детерминирующие преступность в сфере оборота жилой недвижимости граждан в РФ в целом и в ДВФО в частности. Диссертация в определенной мере решает проблемы, возникшие в результате роста и качественных изменений преступлений, совершаемых на рынке жилья, с одной стороны, и отсутствия

современных комплексных исследований в этой области – с другой. Кроме того, заслуживают внимания результаты анализа квалифицированного вида мошенничества, повлекшего лишение гражданина права на жилье, а также состава мошенничества при получении выплат.

Содержащиеся в диссертации выводы и предложения могут быть использованы в процессе совершенствовании российского уголовного законодательства, охраняющего право собственности граждан, при разработке криминологических мер предупреждения преступлений в сфере оборота недвижимости, в деятельности правоохранительных органов в части противодействия преступлениям в сфере оборота жилья, а также в процессе преподавания курсов уголовного права и криминологии.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация подготовлена на кафедре уголовного права и криминологии Юридической школы Дальневосточного федерального университета, где проходило ее обсуждение и рецензирование. Основные положения диссертационного исследования докладывались на научно-практических мероприятиях различного рода, таких как всероссийская научно-практическая конференция, посвященная 90-летию образования Дальневосточного юридического института МВД России (Хабаровск, 22-23 сентября 2011 г.), международная научно-практическая конференция «Развитие национального законодательства в условиях глобализации: опыт России и стран АТР» (Владивосток, 5-6 октября 2011 г.), двенадцатый семинар для грантополучателей Саратовского центра по исследованию проблем организованной преступности и коррупции по итогам грантовых проектов «Организованная преступность и коррупция: результаты некоторых криминологическо-социологических исследований» (Саратов, 16 марта 2012 г.), 10-я Летняя школа Саратовского центра по исследованию проблем организованной преступности и коррупции по борьбе с организованной преступностью (Саратов, 25-30 июня 2012 г.), четвертый международный форум по проблемам преступности и уголовного права в эпоху глобализации (КНР, Пекин, 1-3 декабря 2012 г.), международная научно-практическая конференция «Совершенствование уголовного

законодательства и правоприменительной практики РФ на основе использования опыта стран Азиатско-Тихоокеанского региона как стратегический приоритет развития российской уголовной политики» (Владивосток, 1-2 октября 2013 г.), молодежные научные конференции «IV и V Дагелевские чтения: актуальные проблемы науки и практики» (Владивосток, 6-7 ноября 2014 г., 12 ноября 2015 г.).

Основные научные результаты диссертации нашли свое отражение в 18 публикациях общим объемом 6,1 а.л., четыре из которых – в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России, а также используются в процессе преподавания курса «Криминология» в Дальневосточном федеральном университете.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка и приложений.

## **ГЛАВА 1. КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ**

### **1.1. Криминальный рынок жилья: становление, понятие, связь с организованной преступностью**

С переходом к рыночным отношениям в России появляется множество новых, ранее не свойственных отечественному государству негативных социальных процессов. В частности, с момента провозглашения частного права собственности на жилье Законом РСФСР 1990 г. «О собственности в РСФСР», в сфере оборота недвижимости наряду с гражданско-правовыми отношениями, урегулированными Гражданским кодексом РСФСР 1964 г., Жилищным кодексом РСФСР 1983 г., Законом РСФСР 1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР», Указом Президента РФ «Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий» 1992 г., Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» 1992 г., вышеназванным Законом и другими нормативно-правовыми актами, стали совершаться разнообразные незаконные операции с жильем. Скорость их распространения, несовершенство и «пробельность» законодательства, недостатки в работе правоохранительных органов в период перестройки Российского государства на рыночную модель экономики предопределили начало формирования криминального рынка жилья.

Термин «недвижимость» появился в российском законодательстве и соответственно в правоотношениях сравнительно недавно. Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» (1990 г.) после длительного отсутствия в период Советской власти было вновь провозглашено частное право на собственность. Легальное разграничение имущества на движимое и недвижимое впервые было дано в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. В настоящее время понятие недвижимости и перечисление ее видов раскрывается в ст.ст. 130, 132 ГК РФ, а также ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ (далее – ФЗ «О регистрации прав»). Так, п. 1 ст. 130 ГК РФ устанавливает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В настоящем исследовании в качестве недвижимого имущества (недвижимости) рассматриваются только объекты, перечисленные в абз. 3 ст. 1 ФЗ «О регистрации прав», в которых возможно проживание людей, а именно земельные участки и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, жилые помещения, кондоминиумы. Предприятия как имущественные комплексы, полагаем, требуют отдельного рассмотрения и в настоящей работе будут затронуты лишь в той мере, которая необходима для раскрытия темы диссертационного исследования. Кроме того, в рамках настоящего исследования жилая недвижимая собственность, жилье, жилище, жилая собственность употребляются синонимично.

С возвращением института частной собственности на жилье у граждан появилась возможность самостоятельно распоряжаться своими квартирами, домами, землей и другими жилыми помещениями, а именно приватизировать, продавать, обменивать, дарить, завещать, закладывать и производить иные гражданско-правовые сделки. Это постепенно привело к формированию оборота или рынка жилой недвижимости. Встречаются и иные названия этого общественного явления, например «жилищная сфера». В данной работе они будут употребляться как синонимы.

Вместе с тем параллельно с существованием гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости начал свое формирование так называемый «криминальный рынок жилья». Данное понятие весьма условное, так как ни

законодательство, ни научные публикации не содержат закрепленное определение указанного негативного явления, но оно в настоящее время широко применяется как в юридической литературе, так и в неюридических изданиях.

Прежде чем определить это понятие, необходимо дать характеристику введенному в научный оборот термину «криминальный рынок», сущность которого учеными-криминологами раскрывается неоднозначно. Так, например, А.Л. Репецкая под криминальным рынком понимает объективно существующее общественное опасное явление, представляющее собой предложение определенного вида преступной деятельности или ее результатов, обусловленное спросом, а также вовлечение в эту деятельность различных социальных групп, что позволяет обеспечивать ее осуществление, сопровождающееся получением субъектами данной деятельности неконтролируемых государством доходов<sup>4</sup>. Кроме того, автор, указывая на неоднородность структуры криминального рынка, выделяет три основных сегмента, в числе которых криминальный рынок рабочей силы, товаров и услуг. Интересующий нас криминальный рынок недвижимости отнесен к криминальному рынку товаров.

Представляется, что вышеупомянутые признаки криминального рынка характерны и для криминального рынка жилья. В частности, ему как объективно существующему явлению свойственны общественная опасность, осуществление преступной деятельности в указанной сфере на профессиональной основе, тесное переплетение с профессиональной преступностью, организованный характер, связь с коррупцией, сверхприбыльность.

Что касается преступлений в отношении жилья, которые совершаются единожды, не являются постоянным источником дохода, то их также необходимо относить к криминальному рынку жилья, поскольку любое жилье, противоправно выбывшее из законного владения, становится элементом криминального рынка. Кроме того, подобные правонарушения в сфере оборота недвижимости, хотя и представляют меньшую общественную опасность, все же нуждаются в мерах

---

<sup>4</sup> Репецкая А.Л. Понятие, признаки и структура криминального рынка в России // Сибирский криминологический журнал. 2006. № 2. С. 27.

противодействия, которые схожи с мерами противодействия профессиональным преступлениям, имеют одну и ту же цель – защитить законных собственников жилья.

Вместе с тем в отношении недвижимости нельзя согласиться, что предложение определенного вида преступной деятельности или ее результатов всегда обусловлено спросом. Говоря о легальном рынке недвижимости, можно уверенно сказать, что спрос на жилье существовал всегда и продолжает существовать, чего нельзя сказать о так называемой «криминальной» жилой недвижимости.

Ввиду высокой стоимости, факта, что жилье определяет социальное положение большинства людей, является их единственным местом проживания или постоянной прибыли, маловероятен спрос на жилую недвижимость, добытую преступным путем. Таким образом, поскольку жилье – особый вид товара, в отличие, например, от продуктов питания, алкогольных продуктов, спрос на жилье, о незаконном приобретении которого заведомо известно, маловероятен, так как он может повлечь для приобретателя серьезные негативные последствия, включая и уголовную ответственность.

Кроме того, нельзя согласиться с позицией А.Л. Репецкой о том, что криминальный рынок жилья всегда относится к криминальному рынку товаров. Рынок жилья включает в себя, помимо купли-продажи существующих жилых объектов (т. е. товара), также договоры о строительстве недвижимых объектов (предоставление услуг), что, полагаем, подразумевает криминальный рынок услуг, когда такое строительство связано с незаконным приобретением земли для строительства дома, либо работы будут осуществляться на деньги, полученные противозаконным путем и т. д.

Относительно определения понятия криминального рынка жилья не всегда можно применять определение, предложенное профессором А.И. Долговой, в соответствии с которым под криминальным рынком понимается совокупность

преступлений, объединяемых оборотом товаров и услуг, запрещенных к обороту<sup>5</sup>. При данном подходе недвижимое имущество, не являясь товаром, запрещенным к обороту, не может быть предметом криминального рынка, следовательно, при таком толковании понятия «криминальный рынок» о криминальном рынке жилья говорить нельзя. Полагаем, трактовка криминального рынка как сферы оборота только товаров, запрещенных к обороту, узкая и для определения интересующего нас понятия не подходит.

Профессор В.А. Номоконов предлагает понятие криминального рынка в более широком смысле – как криминального компонента рыночной экономики или «рыночной преступности» (по выражению проф. Н.Ф. Кузнецовой)<sup>6</sup>. Представляется, что такое понятие, включая в себя и экономическую преступность, и собственно криминальный рынок в виде незаконного оборота товаров, запрещенных к обороту, краденых товаров, и коррупцию как своеобразную форму торговли властью<sup>7</sup>, является «широкоуниверсальным». При данном подходе не совсем конкретно можно определить специфические черты и сущность криминального рынка жилья.

Еще одно понятие криминального рынка, с которым нельзя согласиться, употребляется А.А. Шишкиным, который понимает под этим термином «объединение преступных групп, фактор, способствующий взаимодействию и координации преступных групп», «точку соприкосновения различных групп граждан, организованной преступности, коррумпированных чиновников, террористических групп»<sup>8</sup>. Полагаем, что все-таки рынок (легальный или нелегальный) подразумевает под собой некий оборот товаров, услуг, а не объединение преступных групп, а при определении криминального рынка через взаимодействие субъектов рамки этого термина оказываются окончательно размытыми.

---

<sup>5</sup> Долгова А.И. Преступность, ее организованность и криминальное общество. М.: Российская криминологическая ассоциация, 2003. С. 399.

<sup>6</sup> Проблемы борьбы с проявлениями криминального рынка. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2005. С. 3.

<sup>7</sup> См.: Проблемы борьбы с проявлениями криминального рынка. С. 4.

<sup>8</sup> Шишкин А.А. Борьба с криминальным рынком [Электронный ресурс] // Науч. форум (15-20 февраля 2009 г.). URL: <http://forum2009.rae.ru/> (дата обращения: 01.02.2015).

На наш взгляд, криминальный рынок жилья можно определить через понятие рынка недвижимости в легальном его проявлении. Несмотря на то, что рынок недвижимости представляет собой сложное явление, имеющее собственные законы функционирования, тенденции развития, тем не менее единообразное определение этого феномена также отсутствует.

В п. 5 ч. 1 ст. 40 Налогового кодекса РФ содержится определение «рынка товаров (работ, услуг)», под которым понимается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (работу, услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории Российской Федерации или за пределами Российской Федерации<sup>9</sup>.

Некоторые авторы, предлагая понятие рынка недвижимости, берут за основу вышеназванное определение, учитывая, что в качестве товара в данном случае выступают объекты недвижимости (жилые или коммерческие), передаваемые на них права и разнохарактерные услуги (посреднические, юридические и др.). Так, Р.Н. Шумов определяет рынок жилья как экономическую сферу, состоящую из совокупности правовых операций (сделок) с объектами жилой недвижимости, включающих в себя передачу прав на такие объекты и оказание услуг на возмездной основе, развитие, финансирование и управление которой осуществляется с использованием и посредством рыночных механизмов<sup>10</sup>.

С.Ю. Арзуманов под рынком жилой недвижимости понимает экономическую сферу, состоящую из совокупности правовых операций (сделок) с объектами жилой недвижимости, включающих в себя передачу прав на такие объекты, осуществление строительства, а также оказание на возмездной основе

---

<sup>9</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016, № 241-ФЗ) // СЗ РФ. № 31. 1998, ст. 3824; 2016. № 27, ст. 4177.

<sup>10</sup> Шумов Р.Н. Уголовно-правовая охрана рынка жилья от преступных посягательств: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 15.

риелторских и иных услуг, развитие, финансирование и управление которой осуществляется с использованием и посредством рыночных механизмов<sup>11</sup>.

А.Р. Балаян под рынком коммерческой недвижимости понимает экономико-правовую сферу, состоящую из совокупности сделок с объектами коммерческой недвижимости, осуществляемых субъектами предпринимательской деятельности, включающую передачу прав на такие объекты и оказание услуг на возмездной основе, где финансирование и управление недвижимостью осуществляется с использованием и посредством финансово-рыночных механизмов<sup>12</sup>.

А.В. Епифанцев определил жилищную сферу как область общественных отношений, связанных с удовлетворением жилищных потребностей человека, которая включает три группы отношений: отношения, обусловленные созданием объектов жилищной сферы; отношения, возникающие в связи с оборотом объектов жилищной сферы; отношения, направленные на обеспечение комфортного проживания<sup>13</sup>.

В.Л. Волков под оборотом недвижимости предлагает понимать совокупность переходов права собственности и ограниченных вещных прав на недвижимость, могущую находиться в частной собственности, а также приобретений и утрат ограниченных вещных прав на нее иным путем, происходящих на основе добровольности и, как правило, возмездности и уточняет, что на рынке недвижимости товаром выступает не сам объект, а право на него, а стоимость объекта (и, соответственно, криминальный интерес к нему) определяется не столько его физическими и экономическими параметрами, сколько объемом передаваемых прав<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Арзуманов С.Ю. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 3.

<sup>12</sup> Балаян А.Р. Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (криминологическое исследование): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 48.

<sup>13</sup> Епифанцев А.В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. С. 6.

<sup>14</sup> Волков В.Л. Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2005. С. 31.

По определению Д.В. Виноградова, рынок недвижимости – система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости<sup>15</sup>.

По нашему мнению, более полным будет определение рынка недвижимости, представляющего комплекс отношений, связанных как с созданием новых объектов недвижимости, так и с эксплуатацией уже существующих. Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Таким образом, под жилищной сферой или рынком жилой недвижимости нами предлагается понимать любые отношения граждан по поводу недвижимых объектов, в том числе и те, когда недвижимость как предмет отсутствует, но есть денежные средства, предусмотренные на приобретение жилья (например, речь идет о правоотношениях, когда выделяются субсидии на покупку жилья, выдаются денежные средства под залог недвижимой площади, собираются средства для долевого строительства квартир и др.).

Что касается негативной стороны рассматриваемого явления, т. е. криминального рынка недвижимости, то автором не было найдено ни одного определения, раскрывающего сущность этого термина, хотя в юридической литературе он употребляется в работах многих видных ученых<sup>16</sup>.

С нашей точки зрения, криминальный рынок недвижимости – это, в первую очередь, сегмент теневой экономики, что также указывает А.Л. Репецкая, говоря о

---

<sup>15</sup> Экономика недвижимости: учебное пособие / сост. Д.В. Виноградов. Владимир, 2007. 136 с.

<sup>16</sup> Термин «криминальный рынок недвижимости» используется, например, в работах авторов, исследующих организованную преступность, теневую экономику, криминальный рынок. См., напр.: Проблемы борьбы с проявлениями криминального рынка / отв. ред. В.А. Номоконов. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2005. 312 с.; Организованная преступность на Дальнем Востоке: тенденции и особенности развития за 20 лет: монография / [отв. ред. В.А. Номоконов]. Владивосток: Издательский дом Дальневост. федерал. ун-та, 2013. 326 с.; Долгова А.И. Преступность, её организованность и криминальное общество. М.: Российская криминологическая ассоциация, 2003. 572 с.; Репецкая А.Л. Организованная преступность. Теневая экономика. Криминальный рынок России: монография. М.: Юрлитинформ, 2010. 192 с.

криминальном рынке вообще<sup>17</sup>. Криминальный рынок недвижимости имеет ряд характерных критериев: во-первых, осуществление экономической деятельности вне официального контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от контролирующих органов; во-вторых, нарушение уголовных, административных, налоговых и других норм, установленных действующим законодательством; в-третьих, получение экономической выгоды в форме незаконного присвоения экономических благ.

Специалисты выделяют два сектора теневой экономики: неформальный, который охватывает любую экономическую деятельность, сознательно укрываемую ее субъектами от государства с целью минимизации издержек, в частности, ухода от налогообложения; и криминальный сектор, включающий в себя любую экономическую деятельность, сознательно укрываемую от государства с целью избежать насильственного ее прекращения действиями государственных силовых структур<sup>18</sup>.

Указанные критерии характерны и для криминального рынка жилья, для которого также свойственны как сокрытие доходов (например, при сдаче недвижимости в аренду граждане уклоняются от уплаты налогов на доход), так и сам факт ведения деятельности (например, противоправный захват чужой недвижимой собственности), который осуществляется с целью получения незаконной прибыли. То есть криминальный рынок жилья как сегмент теневой экономики включает в себя неформальный сектор и криминальный сектор.

Таким образом, можно дать авторское определение криминальному рынку недвижимости<sup>19</sup>, под которым следует понимать взаимосвязанную систему рыночных механизмов, в которой создание, отчуждение, передача, эксплуатация или финансирование объектов недвижимости осуществляются вне официального

---

<sup>17</sup> См.: Репецкая А.Л. Организованная преступность в сфере экономики: характеристика, причины, предупреждение: учебное пособие. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2009. С. 80.

<sup>18</sup> См. Репецкая А.Л. Указ. соч. С. 81.

<sup>19</sup> Рынок жилья как часть целого представляет собой составляющую рынка недвижимости, в обороте которого задействованы только объекты недвижимости, пригодные для проживания людей. Соответственно криминальный рынок жилья является элементом криминального рынка недвижимости, обладает всеми присущими ему признаками и отличается лишь назначением объектов, участвующих в его обороте, а именно для проживания граждан, поэтому отдельное определение криминального рынка жилья не требуется.

контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от контролирующих органов; а также в нарушение уголовных, административных, налоговых и других норм, установленных действующим законодательством и с получением незаконной экономической выгоды.

То есть, если жилая недвижимость была приобретена незаконным путем (например, мошенническим), то этот переход права собственности, уже являясь противоправным, нарушающим нормы уголовного закона, превращает такой жилой объект недвижимости в элемент криминального рынка, так как передача жилья произошла в нарушение установленных требований. При дальнейшей продаже этого объекта сделка также будет иметь незаконный или криминальный характер. Следует отметить, что противоправная сделка с жильем может быть облачена в гражданско-правовой вид, формально соответствовать требованиям гражданского законодательства, тем не менее она будет являться элементом криминального, а не легального рынка недвижимости.

Как правило, существование и функционирование любого криминального рынка обеспечивается организованной преступностью, он является одним из направлений деятельности и источником постоянного дохода организованных преступных группировок. Если ранее для организованной преступности сферами основной деятельности были традиционно нелегальные рынки товаров и услуг (торговля наркотиками, оружием, людьми и пр.), являющиеся секторами теневой экономики, то в настоящее время ее влияние все более проявляется в легальных отраслях, в том числе в сфере оборота недвижимости<sup>20</sup>.

Особенностью криминального рынка жилья является то, что оборот недвижимости не запрещен, но ввиду неправомерного завладения недвижимыми объектами дальнейшие действия, связанные с их обращением (продажа, сдача в аренду, дарение, залог и иные сделки) носят общественно опасный и противоправный характер.

---

<sup>20</sup> В качестве характерных для Дальневосточного региона и особенно Приморского края примеров можно привести лесную отрасль, рыбодобывающую, внешнеэкономическую деятельность, автобизнес, которые сами по себе не являются криминальными, однако становятся таковыми в силу неправомерной деятельности, отлаженных преступных схем, выстроенных коррупционных связей в этих сферах организованных преступных групп.

Проведенное автором исследование показало, что многие преступления в сфере оборота недвижимости совершаются в группе. Так, из изученных материалов уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 159 УК РФ, совершенных на территории Дальнего Востока, предметом в которых выступало недвижимое имущество, треть из них совершалась группой лиц (33,33%), причем наиболее высокий уровень групповых преступлений – в Амурской области (53,33%), Приморском крае (40,0%), Магаданской области (33,34%), Хабаровском крае (33,34%). Что касается состава групп, то 36,36% преступных групп на рынке недвижимости состояли из двух человек, в 63,64% были задействованы трое и более человек.

Из анализа материалов уголовных дел, а также источников средств массовой информации стало известно о существовании устойчивых преступных групп, специализирующихся на криминальных сделках, связанных с недвижимостью, в которых были задействованы сотрудники риелторских компаний, агентств недвижимости, государственные и муниципальные служащие, нотариусы, сотрудники правоохранительных органов и др. Нередко преступники для получения незаконной прибыли сами организовывали агентства недвижимости, являлись их руководителями (52,67% изученных уголовных дел о преступлениях, связанных с недвижимостью, где преступниками были риелторы)<sup>21</sup>.

Кроме того, контент-анализ публикаций СМИ и интернет-источников позволил выявить преступные группы, специализирующиеся на тех или иных преступлениях в сфере оборота недвижимости, которые, по нашему мнению, можно классифицировать по следующим признакам. К первой группе относятся риелторские компании, информационные агентства, которые продают сведения о несуществующих объектах недвижимости. Схема их «работы» выглядит следующим образом: с помощью рекламы в газетах, на досках объявлений, а

---

<sup>21</sup> Автором было исследовано 149 уголовных дела, рассмотренных судами в период с 2000 по 2016 гг., предметом преступлений в которых выступала недвижимость (Приморский край – 60, Хабаровский край – 27, Амурская область – 15, Камчатский край – 8, Сахалинская область – 10, Республика Саха (Якутия) – 16, Еврейская автономная область – 7, Магаданская область – 6, в Чукотской автономной области подобных уголовных дел за рассматриваемый период обнаружено не было).

также – в современное время технологий – с помощью ресурсов интернета и мобильной связи они привлекают людей низкими ценами аренды жилья, затем заключают договор, за который получают от 1000 до 3000 рублей и выше. Впоследствии, когда приобретатели списка квартир начинают звонить арендодателям, оказывается, что жилье уже сдано или его не существует вообще. Как правило, такие организации «лжеаренды» действуют в крупных городах, где много приезжих граждан и высокий спрос на арендуемое жилье. Привлечь их к ответственности не представляется возможным, поскольку, во-первых, сумма причиняемого ущерба незначительна, во-вторых, потерпевшие не обращаются в правоохранительные органы, а, в-третьих, вину доказать практически невозможно, поскольку условиями договора предусмотрено предоставление информации, а не самого жилья. Тем не менее в России прецедент привлечения к уголовной ответственности работников подобной компании имеется, например, в г. Новосибирске привлечены к ответственности сотрудники подобной компании – трое человек, при этом потерпевшими были признаны 149 человек<sup>22</sup>.

Ко второй группе относятся преступные группы, занимающиеся привлечением граждан в инвестирование строительства многоквартирных домов без намерения предоставления этих квартир, либо заведомо рассчитывая продать их сразу нескольким гражданам, пользуясь пробелами в законодательстве. Целью таких преступников является получение прибыли с максимально возможного числа граждан. В результате такой деятельности пострадавшие остаются и без денег, и без жилья. Привлечь недобросовестных застройщиков также проблематично, поскольку сложно доказать их вину, особенно если часть денег одних инвесторов они возвращают другим – более настойчивым. По некоторым данным, в настоящее время в России более 100 тыс. обманутых дольщиков, в Москве и области – более 28 тыс., Санкт-Петербурге – около 10 тыс. человек, г.

---

<sup>22</sup> Доступное жулье [Электронный ресурс] // Телекомпания НТВ. URL: [www.ntv.ru/peredacha/razvod/m12584/o86640/comments/](http://www.ntv.ru/peredacha/razvod/m12584/o86640/comments/) (дата обращения: 15.04.2014).

Сочи и Краснодарском крае – более 10 тыс. человек. На Дальнем Востоке по вине недобросовестных застройщиков пострадало около 3 тыс. граждан<sup>23</sup>.

К третьему виду относятся преступные группы, специализирующиеся на отъеме квартир, домов, земли и т. д., используя гражданско-правовые методы, манипулируя пробелами законодательства. Например, покупают долю в праве собственности на квартиру, затем создают невыносимые условия для проживания первого собственника, который вынужден продать свою часть квартиры или комнату за бесценок<sup>24</sup>. Другим примером гражданско-правового отъема жилья является признание сделки купли-продажи незаконной. В этом случае продавец недвижимости, состоящий в сговоре с недобросовестными риелторами, получает свое жилье обратно, а покупателю возвращается сумма, указанная в договоре, как правило, сильно заниженная. Еще один показательный пример подобных преступных групп – это так называемые «микрозаймы» населению под залог недвижимости. В г. Владивостоке в 2011 г. были возбуждены уголовные дела в отношении руководителя юридической компании ООО «Алмаро», который выдавал денежные займы гражданам, а затем умышленно уклонялся от получения денежных средств, что вело к накоплению пени за просрочку платежа и дальнейшее обращение взыскания на заложенное жилье. В настоящее время дело расследуется, потерпевшими признаны 15 человек, руководитель «микрофинансовой» организации взят под стражу в феврале 2015 г.<sup>25</sup>, при том, что подобной деятельностью компания занималась еще с 2008 г.<sup>26</sup>

К четвертой группе относятся организации, специализирующиеся на хищении бюджетных средств, выделяемых государством для разных программ приобретения жилья. Так, в последнее время можно видеть немало объявлений об

---

<sup>23</sup> Еще 160 «обманутых» дольщиков и инвесторов остается на Дальнем Востоке [Электронный ресурс] // Медиахолдинг «Прима Медиа». URL: <http://primamedia.ru/news/dv/24.07.2013/291303/esche-160-obmanutih-dolschikov-i-investorov-ostaetsya-na-dalнем-vost.html> (дата обращения: 15.04.2014).

<sup>24</sup> Например, в Москве в настоящее время функционируют около 5 агентств, предоставляющих услуги по «выживанию», «выдавливанию» собственников жилья путем «квартирного террора» или «бытового рейдерства».

<sup>25</sup> Руководитель юрагентства «Алмаро», подозреваемый в мошенничестве, задержан во Владивостоке [Электронный ресурс] // Медиахолдинг «Примамедиа». 2005-2015. URL: <http://primamedia.runews/incidents/10.02.2015/420175/rukovoditel-yuragentstva-almaro-podozrevaemiy-v-moshennichestve-za.html> (дата обращения: 01.03.2015).

<sup>26</sup> Руслан Черенцов продолжает отбирать квартиры [Электронный ресурс] // Арсеньевские вести. № 17 (1154). URL: <http://www.arsvest.ru/rubr/4/1321> (дата обращения: 01.03.2015).

обналичивании «материнского капитала». Подобная преступная группа существовала в Приморском крае (г. Партизанск), в Хабаровском крае (г. Хабаровск, г. Амурск). Уголовные дела о преступлениях, направленных на хищение бюджетных средств под прикрытием приобретения или улучшения жилищных условий с помощью программы «Семейный (материнский) капитал», составили четвертую часть уголовных дел о преступлениях на рынке жилья (20,14%). Всего было вынесено 29 приговоров, из них 17,24% – в отношении организованных преступных групп, которые занимались незаконным присвоением бюджетных средств как профессиональной деятельностью для извлечения постоянного преступного дохода. Для них характерно создание риелторских фирм, отлаженность действий всех участников группы, создание поддельных документов, поиск граждан, имеющих право на получение субсидий на жилье, многоэпизодность (15 и более случаев обманного получения денежных средств государства, предназначенных на улучшение жилья граждан). Противоправное хищение бюджетных средств в таких группах поставлено «на поток». На современном этапе подобные мошенничества имеют тенденцию к увеличению. Так, только в Хабаровском крае в период 2009-2012 гг. были направлены материалы по 65 случаям, 90 фактов мошенничеств были предотвращены<sup>27</sup>.

Как подвид четвертой группы преступных сообществ можно выделить специально создаваемые противоправные объединения лиц, также специализирующиеся на отъеме собственности. Они занимаются присвоением выморочного имущества, то есть недвижимости, которая после смерти граждан, не имеющих наследников, должна перейти в собственность муниципального органа или государства. Так, в Амурской области (г. Белогорск) на протяжении 2009–2010 гг. действовала преступная группа, состоящая из четырех человек, которые незаконными действиями вывели из оборота муниципалитета 10 квартир,

---

<sup>27</sup> Хабаровский суд присяжных признал виновной в нескольких убийствах хозяйку риелтерского агентства [Электронный ресурс] // Российское Информационное агентство «ФедералПресс». URL: [http://fedpress.ru/region/27/federal/news\\_crime?page=579](http://fedpress.ru/region/27/federal/news_crime?page=579) (дата обращения: 12.05.2014).

причинив государству ущерб в размере более чем 8 млн рублей<sup>28</sup>. Другая группа осуществила пять мошеннических продаж квартир, которые принадлежали администрации г. Благовещенска, незаконно приватизировав их, для чего были подделаны договоры дарения, необходимые печати<sup>29</sup>. Подобная преступная группа, присваивающая выморочное имущество, существовала и в Магаданской области (г. Магадан). Она состояла из трех человек, один из которых обладал статусом адвоката, другой ранее состоял на службе в ОВД, также было четверо пособников, помогал осуществлять преступления нотариус, который осознавал, что содействует ОПГ<sup>30</sup>.

Пятый вид преступных групп в сфере оборота недвижимости занимается противоправной деятельностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Так, сегодня нередко можно увидеть объявления риелторских фирм, предлагающих оформить общее имущество собственников многоквартирного дома (например, чердак, подвал, мансарду) в частную собственность. Более крупными хищениями занимаются сотрудники ЖКХ, устанавливающие необоснованно высокие цены за эксплуатацию жилья или услуги по его обслуживанию, зачастую не предоставляя их вообще. При этом полученные в результате таких преступных схем деньги нередко уводят за границу<sup>31</sup>.

К шестому виду – наиболее опасному из всех – относятся преступные группы, осуществляющие силовой отъем жилых объектов. Такие преступные группы обладают всеми признаками ОПГ, для завладения чужим жильем совершают преступления не только против собственности (мошенничество), порядка управления (подделка, хищение документов), но и против личности – убийство, похищение человека, вымогательство с применением насилия и т. д.

---

<sup>28</sup> Черные риелторы, обманувшие муниципалитет в Приамурье пойдут под суд [Электронный ресурс] / Строительный портал Davingo. 08.11.2013. URL: <http://davingo.ru/nedvizhimost/470-chernye-rieltory-obmanuvshie-municipalitet-v-priamure-poydut-pod-sud.html> (дата обращения: 12.05.2014).

<sup>29</sup> Мошенники проворачивали махинации с неприватизированным жильем [Электронный ресурс] // Новости Дальнего Востока – Информационное Агентство «Порт Амур». URL: <http://portamur.ru/news/detail/blagoveschenskie-politseyskie-gotovyatsya-peredat-v-sud-delo-chernyih-rieltorov/?print=Y> (дата обращения: 12.05.2014).

<sup>30</sup> В Магаданской области выявлены квартирные мошенники [Электронный ресурс] // ИА «Колыма-Информ». URL: <http://www.region49.ru/index.php?newsid=11784> (дата обращения: 12.05.2014).

<sup>31</sup> Медведев: Наказания за преступления в сфере ЖКХ должны быть жесткими от 11.11.2011 [Электронный ресурс] // Партия «Единая Россия». Официальный сайт. URL: <http://er.ru/news/62907/> (дата обращения: 12.05.2014).

Примеров таких преступных групп немало. Так, в г. Владивостоке только в течение 2010-2011 гг. были вынесены приговоры членам двух банд так называемых «черных риелторов»<sup>32</sup>.

Среди преступных действий, которыми не пренебрегают многие риелторские агентства и юридические компании, можно указать ускорение регистрации сделок и перехода права собственности, что может рассматриваться как посредничество во взяточничестве. По словам специалистов<sup>33</sup>, стоимость такого «ускорения» составляет от 12 тыс. р. и выше.

Есть агентства, которые занимаются оформлением незаконной регистрации, создавая при этом так называемые «резиновые квартиры». Мигрантов – незаконную рабочую силу привозят для функционирования нелегального бизнеса и прописывают по 50-100 и более человек в одной квартире (чаще всего они работают на подпольных швейных фабриках, цехах производства продукции, где фактически и проживают).

Некоторые юридические фирмы оказывают помощь в укрывательстве или уменьшении суммы налогов граждан при сдаче в аренду недвижимости, используя несовершенство работы налоговой инспекции.

В настоящее время можно констатировать, что преступность в сфере оборота недвижимости выходит на международный уровень. Так, в г. Владивостоке возбуждено уголовное дело в отношении преступника, который арендовал жилые дома в Таиланде, а затем по поддельным документам продавал их соотечественникам<sup>34</sup>. Известны случаи, когда за арендованное за границей жилье преступники получали задаток, не предоставляя объект недвижимости в дальнейшем для проживания<sup>35</sup>.

---

<sup>32</sup> Архив Приморского краевого суда за 2010 г. Уголовное дело в отношении Паламарчука, Гузюкина и др.; Архив Приморского краевого суда за 2011 г. Уголовное дело в отношении Басманова, Власенко.

<sup>33</sup> В период с 2011 по 2013 гг. автором было проведено интервьюирование сотрудников риелторских компаний (2 учредителя агентства недвижимости; 10 риелторов).

<sup>34</sup> Мошенник из Владивостока облюбовал Таиланд [Электронный ресурс] // Восток-Медия. URL: <http://www.vostokmedia.com/n173975.html> (дата обращения: 12.05.2014).

<sup>35</sup> Как избежать «подводных камней» при покупке недвижимости в Таиланде. Недвижимость в Таиланде. Обзор рынка [Электронный ресурс] // Все о Таиланде Bibliothai. Энциклопедия страны улыбок. URL: <http://bibliothai.ru/> (дата обращения: 12.05.2014).

В результате проведенного нами телефонного опроса жителей г. Владивостока и других городов Приморья в отношении проблем, связанных с преступностью на рынке недвижимости, выяснилось, что 90,9% респондентов считают, что в Приморском крае проблема преступности на рынке жилья является острой, при этом 30% опрошенных полагают, что ее уровень очень высокий, 40,9% указали на средний уровень проблемы и только 8,2% определили его как низкий. При этом ни один из опрошенных не ответил, что преступности в данной сфере нет<sup>36</sup>. Те, кто сами или их знакомые стали жертвами преступлений в отношении своего жилья, указывали на то, что практически во всех случаях преступные действия в отношении них осуществлялись не одним человеком, а, как правило, организованной группой лиц. Более того, на вопрос: «Как вы считаете, имеется ли связь преступности на рынке жилья с организованной преступностью?» 89,9% респондентов ответили, что, несомненно, связь есть, это одна из сфер деятельности ОП, 1% указал, что такая связь есть не во всех случаях, остальные 9,1 % затруднились с ответом. Таких, кто отрицал связь с ОП, не оказалось. При этом, из 89,9% опрошенных большинство респондентов указывали, что такие преступные операции стали возможными, потому что бездействует власть, отсутствует механизм выявления и привлечения виновных к ответственности, сами граждане часто проявляют равнодушие, безразличие к судьбе своего имущества.

Преступность в сфере жилья в самой опасной форме ее проявления имеет организованный характер, в связи с чем представляется логичным рассмотрение ее признаков через призму характерных организованной преступности свойств, которые в некоторых случаях прослеживаются очень ярко и очевидно, а в других скрыто и завуалированно.

Показательным примером организованной преступной группы на рынке жилья выступают банды так называемых «черных риелторов». В них четко

---

<sup>36</sup> Телефонный опрос на основе разработанных автором вопросов по проблеме преступности на рынке недвижимости был проведен в г. Владивостоке в 2011 г. Всего опрошено 720 человек. По возрасту респонденты распределились следующим образом: 25-40 лет 30,3 %, 41-65 лет 59,5 %, старше 65 лет 10,2%; по полу: 42,5% мужчины, 57,5 женщины.

просматриваются сплоченность, устойчивость, структурированность, иерархия, распределение ролей, длительность, коррупционное прикрытие. Как правило, преступные деяния, направленные на завладение жильем граждан, очень часто соприкасаются с такими особо опасными преступлениями, как убийство, похищение человека, совершение насилия и другими деяниями, направленными на устранение личности, что свидетельствует о повышенной опасности данных преступлений. ОПГ на рынке жилья свойственны вооруженность, широкое использование коррупционных связей. Зачастую и сами государственные служащие, сотрудники правоохранительных органов являются участниками или даже организаторами этих преступных групп.

Из анализа специальной литературы можно сделать вывод, что институт организованной преступности в отечественной науке рассматривают с уголовно-правовой и криминологической точек зрения<sup>37</sup>.

В законодательстве РФ отсутствует понятие организованной преступности, в связи с чем уголовно-правовое понимание данного негативного феномена представляется возможным рассматривать через институт соучастия. Так, ч. 3 ст. 35 УК РФ определяет организованную группу, как устойчивую группу лиц, заранее объединившихся для совершения одного или нескольких преступлений. Под преступным сообществом (преступной организацией) согласно п. 4 этой же статьи понимается структурированная организованная группа или объединение организованных групп, действующих под единым руководством, члены которых объединены в целях совместного совершения одного или нескольких тяжких либо особо тяжких преступлений для получения прямо или косвенно финансовой или иной материальной выгоды.

Из данных определений «групповых» преступлений выделяются следующие признаки: устойчивость, массовость, структурированность, сплоченность, совершение преступлений в целях получения выгоды.

---

<sup>37</sup> Организованная преступность на Дальнем Востоке: тенденции и особенности развития за 20 лет: монография / [отв. ред. В.А. Номоконов]. Владивосток: изд. дом Дальневост. федерал. ун-та, 2013. 326 с.; Репецкая А.Л. Организованная преступность в сфере экономики: характеристика, причины, предупреждение: учебное пособие / А.Л. Репецкая. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2009. 224 с.; Долгова А.И. Преступность, её организованность и криминальное общество. М., 2003. 572 с.

Из проведенного нами анализа материалов уголовных дел о преступлениях, предметом которых выступала недвижимость, можно сделать вывод, что все преступные группы в дальневосточных регионах создавались специально для осуществления деятельности по завладению чужой собственностью, что указывает на признак сплоченности, подразумевающий объединение в общих целях, из которых главной было извлечение прибыли любой ценой, изначально понимая, что их деятельность является незаконной.

Что касается стоимости жилья, на которое посягают преступники, то можно говорить об извлечении ими сверхприбыли. Так, средняя стоимость жилья в г. Владивостоке составляет 63 853 р. за кв. м. в квартире, а средняя стоимость частных домов – 5 695 402 р. за объект<sup>38</sup>, в г. Хабаровске в 2012 г. средняя цена на квартиру составляла 72455 р. за кв. м, что поставило его по стоимости жилья на четвертое место в рейтинге крупнейших городов России после Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области<sup>39</sup>. В г. Петропавловске-Камчатском средняя стоимость квадратного метра составляет 62 200 р.<sup>40</sup> В то же время, средняя заработная плата в ДВФО – около 30 тыс. р. в месяц<sup>41</sup>.

Как правило, преступники успевают совершить несколько захватов объектов недвижимой собственности и последующую реализацию, прежде чем их общественно опасную деятельность раскрывают, что подтверждает признак устойчивости. В качестве примера можно привести уголовное дело в отношении преступной группы «черных риелторов», осужденных Приморским краевым

<sup>38</sup> Кулюк П. Российская недвижимость – не дешева, зато проста и стара, покупают ее россияне в основном для себя [Электронный ресурс] // Общероссийский сервер недвижимости РосРиэлт-Недвижимость. URL: [http://www.rosrealt.ru/statya\\_nedvizhimost/201/](http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/201/) (дата обращения: 15.01.2012).

<sup>39</sup> Цены на недвижимость и привлекательность городов в России. Справочно-статистические материалы // Индикаторы рынка недвижимости. 03.12.12. URL: <http://www.irm.ru/articles/34104.html> (дата обращения: 20.04.2014).

<sup>40</sup> Петропавловск-Камчатский [Электронный ресурс] // Клуб желающих переехать «Не сидится». URL: <http://www.nesiditsa.ru/city/Petropavlovsk-kamchatskiy> (дата обращения: 12.05.2014).

<sup>41</sup> Средняя заработная плата на Дальнем Востоке составляет более 32000 р., в Приморье – 30 500 р., в г. Владивосток – 32 000 р. (См.: Дальний Восток обогнал по зарплате всю Россию [Электронный ресурс] // Медиахолдинг PrimaMedia. URL: <http://primamedia.ru/news/economics/31.10.2013/312396/dalniy-vostok-obognal-razplate-vsyu-rossiyu.html> (дата обращения: 15.08.2014); Размер средней зарплаты увеличился в Приморском крае [Электронный ресурс] // PTR-Vlad.ru. URL: [http://ptr-vlad.ru/news/economics/economics\\_main/86543-razmer-sredney-zarplaty-velichilsya-v-primorskom-krae.html](http://ptr-vlad.ru/news/economics/economics_main/86543-razmer-sredney-zarplaty-velichilsya-v-primorskom-krae.html) (16.08.2014); Средняя зарплата во Владивостоке [Электронный ресурс] // Yandex.ru. Работа. URL: <http://rabota.yandex.ru/salary.xml?rid=75> (дата обращения: 15.08.2014)). Как утверждают специалисты, эта сумма завышена, на самом деле обычные работники получают практически на треть меньше. Но даже если от такой заработной платы оставлять 1/3 часть ежемесячно, то возможность купить жилую площадь появится не раньше, чем через 15 лет, при условии, что недвижимость дорожать не будет.

судом в 2011 г., которые совершили мошеннические действия в отношении семи квартир и совершили убийства семерых человек для облегчения завладения чужой собственностью<sup>42</sup>. Еще одним показательным примером служит уголовное дело, которое в настоящее время находится в стадии рассмотрения судом, согласно обвинительному заключению которого преступное сообщество незаконно завладело 29 объектами недвижимости в период с 2003 г. по 2007 г.<sup>43</sup> Жертвами еще одной группы мошенников, специализировавшихся на сдаче жилья в аренду в г. Владивостоке, стало более 120 лиц<sup>44</sup>. В 2013 г. в г. Хабаровске утверждено обвинительное заключение в отношении трех участников преступного сообщества, которые с марта 2010 г. входили в доверие граждан, желающих приобрести квартиры в г. Хабаровске, и путем обмана, выдавая себя за работников администрации города, завладевали денежными средствами. Потерпевшими признаны 34 человека<sup>45</sup>.

Проведенное нами исследование подтвердило наличие признака массовости – как правило, захваты совершались группами, в состав которых входили от 3 до 14, в отдельных случаях и более, человек.

Все преступные деяния, направленные на незаконные операции с недвижимостью, были тщательно спланированы, заранее подготовлены и продуманы. Для каждого участника преступной группы была отведена специальная роль и определены функции, что указывает на организованность и структурированность.

Вместе с тем полагаем, что уголовно-правовые понятия организованной группы и преступного сообщества не совпадают с криминологическим значением и не раскрывают в полном объеме сущности организованной преступности, не

---

<sup>42</sup> Архив Приморского краевого суда г. Владивостока. Уголовное дело № 2-18/2011.

<sup>43</sup> Приморский краевой суд г. Владивостока. Уголовное дело № 2-22/2012.

<sup>44</sup> Мошенники из агентства недвижимости «Диалог» предстанут перед судом во Владивостоке [Электронный ресурс] // Штурман Приморья pk25.ru. Новости. URL: [http://www.pk25.ru/news/vladivostok/28\\_01\\_13\\_moshenniki\\_nedvizhimost\\_di.html](http://www.pk25.ru/news/vladivostok/28_01_13_moshenniki_nedvizhimost_di.html) (дата обращения: 12.05.2013).

<sup>45</sup> Десятки хабаровчан стали жертвами банды мошенников [Электронный ресурс] // Дейта.ру. 04.03.2013. URL: [http://deita.ru/incidents/khabarovskij-kraj\\_04.03.2013\\_832198\\_desjatki-khabarovchan-stali-zhertvami-bandy-moshennikov.html](http://deita.ru/incidents/khabarovskij-kraj_04.03.2013_832198_desjatki-khabarovchan-stali-zhertvami-bandy-moshennikov.html) (дата обращения: 12.05.2013).

отражают всю полноту и многогранность данного общественно опасного явления, являются недостаточными и для характеристики преступности на рынке жилья.

Попытки законодательно закрепить понятие организованной преступности были предприняты в проекте ФЗ «О борьбе с организованной преступностью», который так и не был принят, что, по нашему мнению, затрудняет разработку системы эффективных мер борьбы с этим явлением. При этом, в целях противодействия организованной преступности на международном уровне в документах ООН было разработано ее рабочее определение как функционирования устойчивых, управляемых сообществ преступников, занимающихся преступлениями как бизнесом и создающих систему защиты от социального контроля с помощью коррупции. Данное понятие помимо вышеуказанных признаков организованной преступности внесло дополнительные характеристики, а именно – осуществление преступной деятельности как бизнеса и явление коррупции, которые также свойственны и преступности в сфере недвижимости<sup>46</sup>.

Как правило, преступные группы создаются для «работы» в сфере оборота недвижимости или уже существующие организованные преступные группы устанавливают свое влияние в указанной сфере. На то, что рынок недвижимости является одной из сфер влияния организованной преступности, указывали в своих работах А.И. Долгова, В.А. Номоконов, А.Л. Репецкая и другие ученые<sup>47</sup>.

Относительно коррупционной составляющей преступности на рынке недвижимости, полагаем, что осуществление неправомερных захватов невозможно без прикрытия со стороны правоохранительных и иных государственных органов. Так, согласно результатам проведенного автором опроса среди лиц, которые сталкивались с преступлениями по поводу их жилья, каждый пятый указал на то, что не обращался в правоохранительные органы за

---

<sup>46</sup> Подольный Н.А. Организованная преступность: проблемы определения и методики борьбы с ней // Следователь. 2004. № 9. С. 54-58.

<sup>47</sup> См.: Криминология: учебник/под общ. ред. А.И. Долговой. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Инфра-М, 2010. 1008 с.; Организованная преступность Дальнего Востока: региональные черты и хроника событий / кол. авт.; отв. ред. В.А. Номоконов. Владивосток: Изд-во Дальневост. фед. ун-та, 2011. 516 с.; Репецкая А.Л. Организованная преступность. Теневая экономика. Криминальный рынок России [монография] / А.Л. Репецкая. М.: Юрлитинформ, 2010. 192 с.

защитой своих прав, поскольку в составе преступной группы захватчиков были представители государственных силовых структур, и он понимал бесперспективность подобного обращения (25%) или даже боялся за свою жизнь (14%).

Подтверждение высокого уровня коррумпированности правоохранительных органов можно найти и в других исследованиях ученых. Например, согласно опросам, проведенным среди населения в ряде регионов РФ, только 20% респондентов указали, что взятки, поборы, вымогательство, «крышевание» в милиции – это отдельные случаи, 60% считают, что это стабильная система, всего 2% опрошенных считают, что такого не бывает, 16% затруднились с ответом<sup>48</sup>.

Не менее интересны результаты и иного социологического опроса по вопросу: «Насколько распространены сейчас в России схемы отъема бизнеса (или предприятия, которое в некоторой степени также является недвижимым имуществом, так называемое, коммерческое рейдерство – прим. авт.) с использованием «силовых структур»?». Так, 14% опрошенных указали, что это единичные случаи, 45% респондентов считают, что такие случаи довольно распространены, 18% опрошенных полагают, что это обычная практика деятельности «силовых структур», 22% затруднились ответить<sup>49</sup>.

Более того, 0,3% опрошенных автором настоящей работы респондентов в ходе телефонного разговора признались, что сами занимались захватом чужого жилья (или жилищным рейдерством) в период 1990-х гг., на вопрос: «Как вы считаете, граждане, ставшие жертвами преступлений по отъему жилья, могут рассчитывать на защиту правоохранительных органов?» ответили категорично отрицательно, при этом указали, что в их практике часто «сами менты» и занимаются захватами квартир, а также во многих случаях участковые

---

<sup>48</sup> Опрошено 1600 человек в разных регионах России в октябре 2010 г. по вопросу: «Как Вы считаете, взятки, поборы, вымогательство, «крышевание» в милиции – это отдельные случаи, не характерные для милиции в целом или, наоборот, сложившаяся стабильная система?» См.: Социологическое исследование проблем правоохранительных органов [Электронный ресурс] / Архив аналитического центра Юрия Левада. URL: <http://www.levada.ru/> (дата обращения: 12.04.2012).

<sup>49</sup> Опрошено 1600 человек в разных регионах России в сентябре 2010 г. по вопросу: «Насколько распространены сейчас в России схемы отъема бизнеса с использованием «силовых структур»?» См.: Социологическое исследование проблем правоохранительных органов [Электронный ресурс] / Архив аналитического центра Юрия Левада. URL: <http://www.levada.ru/> (дата обращения: 12.04.2012).

подыскивают квартиры, собственниками которых являются лица, ведущие асоциальный образ жизни. Также эти «рейдеры» указали, что информация о «подходящих» квартирах в половине случаев покупалась в отделениях паспортных столов или, что еще легче, в ЖЭКах (более 50%).

Таким образом, как показали результаты проведенных нами опросов, а также анализ материалов уголовных дел, коррупционная составляющая преступлений, направленных на противоправные операции с недвижимостью, втягивает в совершение указанных преступлений служащих различных государственных учреждений, сотрудников правоохранительных органов, работников суда, прокуратуры. Кроме того, к преступной деятельности в сфере недвижимости нередко привлекаются нотариусы<sup>50</sup>, адвокаты, риелторы. Как правило, организованные преступные группы имеют своих адвокатов, а при совершении преступных действий часто прибегают к услугам юридических фирм.

С точки зрения уголовного права, которое раскрывает понятия организованной группы, преступной организации, полагаем, преступность на рынке жилья во многих случаях имеет организованный характер, поскольку часто преступления в указанной сфере совершаются не одним человеком, а целой группой лиц, более того, рынок жилья является одной из сфер деятельности организованных преступных групп.

Понимание организованной преступности с криминологической точки зрения представляется более сложным и спорным. Криминологических определений организованной преступности в специальной литературе достаточно много, некоторые из них повторяют друг друга, практически совпадают, другие в корне различаются. Не останавливаясь на рассмотрении всего многообразия трактовок рассматриваемого явления, укажем несколько противоположных направлений.

---

<sup>50</sup> Что касается участия нотариусов в совершении преступлений, направленных на незаконное завладение чужой недвижимостью, то проведенное автором исследование уголовных дел не выявило ни одного приговора в отношении этой категории лиц, однако в 2013 г. в отношении нотариуса Надеждинского нотариального округа были возбуждены 9 уголовных дел за мошенническое приобретение права собственности на земельные участки, в настоящее время идет расследование.

В узком смысле организованная преступность понимается как совокупность преступлений, совершенных организованными преступными группами<sup>51</sup>. В документах ООН она определяется как «относительно массовая группа устойчивых и управляемых сообществ преступников, занимающихся преступлениями как промыслом и создающих систему защиты от социального контроля с использованием таких противозаконных средств, как насилие, запугивание, коррупция и крупномасштабные хищения». Данное определение может пониматься и шире – как любая группа или отдельные лица, организованные на постоянной основе для получения прибыли незаконным способом<sup>52</sup>. В.В. Лунеев в широком смысле под организованной преступностью подразумевает существующую параллельно государству организацию, повторяющую общественную систему, в которой она действует, приспособляющуюся к этой системе, заполняющую те ниши, которые не заполнены государством<sup>53</sup>. Понятие организованной преступности также дано в проекте федерального закона «О борьбе с организованной преступностью», согласно которому под последней понимается система организованных преступных формирований, их преступной деятельности и отношений по консолидации преступной среды<sup>54</sup>.

При каждом подходе есть свои достоинства и недостатки. Вместе с тем сторонники обоих направлений понимания организованной преступности определяют ее через перечисление признаков, которые зачастую являются общими, несмотря на различные подходы. Применительно к рассматриваемой проблеме приведем таблицу, в которой попытаемся соотнести основные признаки, свойственные организованной преступности, с характеристиками преступности на рынке недвижимости (Таблица 1).

---

<sup>51</sup> Пахомов В.Д. Организованная преступность: проблемы, дискуссии, предложения. М., 1989. С. 21. Цит. по: Яблоков Н.П. Расследование организованной преступной деятельности. М.: Юрист, 2002. 172 с.

<sup>52</sup> Красников А.Ф. Теневая экономики и экономическая преступность [Электронный ресурс] / Электронный учебник. УЦИ Омского государственного университета. URL: <http://newasp.omskreg.ru/bekryash/index.htm> (дата обращения: 17.01.2014).

<sup>53</sup> Лунеев В.В. Организованная преступность: проблемы, дискуссии, предложения. «Круглый стол» Криминологической ассоциации. М., 1993. С. 49.

<sup>54</sup> Долгова А.И. Криминологические оценки организованной преступности и коррупции, правовые баталии и национальная безопасность. М., 2011. С. 621.

Основные признаки организованной преступности и их соотношение с признаками преступности в сфере недвижимости

	Организованная преступность	Преступность на рынке недвижимости
Цель	Извлечение максимальной прибыли	Незаконное завладение недвижимостью осуществляется с целью ее продажи и извлечения сверхприбыли
Управление	Организованность, сплоченность, устойчивость, длительность, иерархия, распределение ролей	Как правило, преступная группа, чья деятельность направлена на противоправное завладение недвижимостью, состоит из нескольких человек, где каждый выполняет отведенную ему роль: поиск жертвы, подготовка документации, устранение «препятствий», в том числе с применением насилия, установление связи с государственными служащими путем подкупа и другие функции. Такая группа успевает совершить несколько преступных эпизодов, прежде чем их деятельность будет прекращена
Средства	Вооруженность, разведка, контрразведка	Для осуществления преступления, направленного на захват недвижимости, проводятся подготовительные работы по выявлению «подходящей» недвижимости, для устранения собственников недвижимости нередко применяется насилие с использованием оружия
Содержание деятельности	Производство и распределение товаров и услуг, удовлетворяющих потребности населения	Как правило, от квартир, которые были приобретены преступным путем, рейдеры стараются быстрее избавиться и как можно скорее получить прибыль, поэтому продают недвижимость по заниженной цене, удовлетворяя тем самым потребности граждан в дешевом жилье
Отношения с государственными органами	Обязательная коррупционная составляющая	Для получения информации о «подходящей» недвижимости и жертве преступники нередко обращаются в государственные органы, кроме того помощь гос. органов также необходима и при подготовке необходимых (в том числе и поддельных) документов, реализации незаконно приобретенного недвижимого имущества
Характер деятельности	Сочетание нелегальных (преступных) и легальных видов деятельности	В качестве примера можно назвать незаконный отъем жилья граждан и дальнейшую его реализацию «легальным способом», таким образом, преступность на рынке жилья выступает в качестве полулегального бизнеса по обороту

		недвижимости. Так, в СМИ широко используется термин «черные риелторы».
Дополнительные признаки:		
Правовая система	Ослабленная государственная правовая система в большей степени служит интересам организованных преступных групп, широко используется низкий уровень правовой культуры и грамотности населения, пробелы законодательства;	
Сфера экономики	Контроль обширных секторов экономики: преступными группами была использована приватизация государственного недвижимого имущества с целью приобретения контроля над ключевыми отраслями и главными сферами жизнедеятельности общества, рынок жилья также находится под контролем преступных групп.	

Приведенная таблица наглядно показывает соотношение признаков «классических» для России ОПГ и ОПГ в сфере оборота недвижимости, что свидетельствует о необходимости подхода к исследованию и предупреждению преступлений на рынке жилья, в том числе и с точки зрения достижений противодействия организованной преступности вообще.

Исходя из сравнения характеристик организованной преступности и преступности на рынке недвижимости, для последней, на наш взгляд, свойственны все существенные признаки ОП, которые в некоторых случаях прослеживаются очень ярко и очевидно, а в других, хотя скрыто и завуалировано, но также присутствуют.

Полагаем, организованную преступность на рынке недвижимости можно определить как одну из форм организованной преступности, которая является основным или дополнительным видом деятельности конкретной преступной группы или преступного сообщества, имеет вид предпринимательской деятельности по поводу оборота недвижимости, выражается совокупностью легальных и противозаконных действий, основной целью которой является получение преступного сверхдохода.

Иной подход к преступности в сфере оборота недвижимости можно выразить через призму ставшего с недавнего времени популярным понятия «рейдерства», которое в последнее время все интенсивнее привлекает всеобщее внимание. Термин «рейдерство» появился в российской действительности

относительно недавно, как известно, был заимствован из-за рубежа, и происходит от слова «raid», которое переводится с английского языка как «*налёт, внезапное нападение*»<sup>55</sup>, «*рейд*» (попытка поглощения компании путем внезапной скупки акций)<sup>56</sup>. Очевидно, что буквальный перевод не раскрывает сущность этого понятия. Более того, в России существуют различные подходы к пониманию феномена рейдерства. За рубежом традиционно под рейдерством понимают преступную деятельность, направленную на захват коммерческой недвижимости или коммерческого предприятия. Как указывает А.Ю. Федоров, в США рейдерство как криминальный способ захвата предприятия и бизнеса появилось еще в 1920-1930 гг.<sup>57</sup>.

В отечественном уголовном законодательстве понятие рейдерства отсутствует, тем не менее попытки его определения были предприняты в научной литературе, однако единообразный подход до настоящего времени еще не выработан. Вместе с тем понимание рейдерства в нашем государстве не всегда определяется в качестве преступного деяния. Такой вывод можно сделать, исходя из классификации рейдерства, предлагаемой рядом ученых, которые подразделяют его на «белое», «серое», «черное»<sup>58</sup>. Подразумевается, что «белое» рейдерство осуществляется легальными средствами, предусмотренными законодательством РФ, «серое» – полулегальными, «черное» вовсе имеет криминальные составляющие.

Исходя из анализа литературы, институт рейдерства в российском обществе понимается в двух весьма спорных аспектах. В узком понимании рейдерство – это захват только коммерческих предприятий или «завладение активами

---

<sup>55</sup> Англо-русский словарь общей лексики. 9-е изд., испр. и доп. [Электронный ресурс] / Электронный словарь © АBBYY Lingvo 3. 2008. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

<sup>56</sup> Финансовый менеджмент. Новый англо-русский толковый словарь 3-е изд., испр. и доп. / Под общ. ред. Маляревской Ю. Н. и Сторчевого М. А. [Электронный ресурс] / Электронный словарь © АBBYY Lingvo 3. 2008. 1 электрон. опт. диск (CD-ROM)

<sup>57</sup> Фёдоров А.Ю. Рейдерство и корпоративный шантаж (организационно-правовые меры противодействия) / Монография. М.: Волтерс Клувер, 2010. С. 3.

<sup>58</sup> См., напр.: Фёдоров А.Ю. Указ. соч. С. 44; Никонова Н.Г., Добрынин К.Э., Крутильников К.В. Рейдерство: гражданско-правовые и уголовно-правовые аспекты: Учебно-методический комплекс. СПб.: Изд-во Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2009. С. 22; А.Р. Балаян классифицирует рейдерство только на две категории «белое» и «черное». См.: Балаян А.Р. Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (криминологическое исследование): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 18.

юридического лица»<sup>59</sup>. При таком подходе синонимами рейдерства являются термины «враждебное поглощение», «недружественное слияние», «корпоративный захват» и т. п.

При ином подходе специалисты, в зависимости от предмета, в отношении которого направлены действия по захвату, классифицируют рейдерство на две основные категории: коммерческое и жилищное. Есть и иные точки зрения, согласно которым к этому институту можно отнести земельное рейдерство<sup>60</sup>, а также рейдерство в сфере ЖКХ<sup>61</sup>, при котором захват может осуществляться как в отношении власти, так и имущества<sup>62</sup>.

Таким образом, в широком смысле под рейдерством, как представляется, понимают не только захват любой недвижимости независимо от ее формы и статуса собственника, но и все теневые захваты, направленные на передел собственности, установление влияния в определенных сферах деятельности.

Для современной российской действительности актуально, на наш взгляд, определение рейдерства, распространенное еще в 1990-е гг., как всякого незаконного захвата недвижимой собственности, принадлежащей как юридическим, так и физическим лицам. Обособление земельного рейдерства и рейдерства в сфере ЖКХ, хотя эти институты и имеют свою специфику, полагаем излишним. Так, земельные участки могут принадлежать и корпорациям, и частным лицам, поэтому нецелесообразно его рассматривать отдельно, так как кроме предмета, в отношении которого совершается захват, состав преступления меняться не будет. Что касается рейдерства в сфере ЖКХ, то его выделение приведет к тому, что к рейдерству необходимо будет относить всякое неправомерное поведение в какой бы то ни было сфере.

---

<sup>59</sup> Балаян А.Р. Указ. соч. С. 10.

<sup>60</sup> Павлова Л. Право собственности и рейдерство [Электронный ресурс] // Курская правда. № 697 (24538). 15 февраля. URL: <http://www.kpravda.ru> (дата обращения: 21.11.2013); Ступина А.В. Интервью: Рынок недвижимости – та сфера, которая всегда привлекает внимание криминальных структур // Жилищное право. 2009. № 12. С. 27-36.

<sup>61</sup> Васильев С. Рейдерство в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] // Ежедневная информационная газета «Национальное жилье». № 237. 17 ноября. URL: <http://www.ngil.ru> (дата обращения: 12.12.2013).

<sup>62</sup> Пургина М.А. Рейдерство в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2009. № 12. URL: <http://domovodstvo.ru/smi/> (дата обращения: 12.12.2013).

Нами было проведено анкетирование 515 жителей г. Владивостока для того, чтобы выявить, как часто и с какими преступлениями население сталкивается относительно своего жилья. Результаты нашего исследования показали, что среди преступных деяний, совершаемых при операциях с жильем, распространены такие как мошенничество, с которым сталкивались 25,6% опрошенных; вымогательство (8,4%); принуждение к совершению сделки (8,8%); похищение или подделка документов, штампов, печатей, бланков (8,8%); убийство и иные насильственные преступления против здоровья и жизни человека (1,9%); похищение человека (0,3%); лишение свободы (0,3%), иные преступления (1,3%). При этом 50,9% респондентов не сталкивались с преступлениями в указанной сфере, однако считают, что мошенничество на рынке жилья – очень частое явление, и только 1,9% опрошенных полагают, что мошенничество в сфере оборота жилья невозможно<sup>63</sup>. Наше исследование также показало, что каждый второй опрошенный житель г. Владивостока уверен, что во всех незаконных захватах недвижимости – как жилой, так и коммерческой – сотрудники правоохранительных органов принимают непосредственное участие.

Итоговые сведения указанных социологических опросов свидетельствуют о высокой коррумпированности правоохранительных органов, заинтересованности их сотрудников в первостепенном удовлетворении своих собственных интересов, а не интересов граждан, чьи права и интересы нуждаются в защите и охране от преступных посягательств.

Все преступления, направленные на захват жилья, по нашему мнению, условно можно разделить на принятые в криминологии три категории: корыстные, насильственные и корыстно-насильственные.

К первой категории относятся мошенничество (ст. 159 УК РФ), похищение или подделка документов (ст.ст. 325, 327 УК РФ). Вместе с тем для преступлений, направленных на незаконное завладение чужим жильем, характерно

---

<sup>63</sup> Социологический опрос на основе анкеты «Изучение мнения граждан относительно преступлений в сфере оборота жилья», составленной автором. Всего было опрошено в 2011-2012 гг. 515 человек. По возрасту респонденты распределились следующим образом: 18-35 лет 50,4%, 36-55 лет 33,6%, 56-70 лет 10,6%, старше 70 лет 5,4%; по полу: 46,5% мужчины, 53,5 женщины; собственниками жилья являются 66,4% опрошенных.

коррупцированное содействие или непосредственное участие в них работников риелторских компаний, нотариусов, сотрудников правоохранительных органов, служащих государственных регистрирующих и иных органов, в ряде случаев – судей. С тем, что без коррупционной составляющей не обходится ни один захват жилья, согласились 78,1% опрошенных нами респондентов. Поэтому к данной категории, помимо названных составов, тесно примыкают: злоупотребление полномочиями в коммерческой организации (ст. 201 УК РФ), злоупотребление полномочиями частного нотариуса (ст. 202 УК РФ), коммерческий подкуп (ст. 204 УК РФ), злоупотребление должностными полномочиями (ст. 285 УК РФ), внесение в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений (ст. 285.3 УК РФ), превышение должностных полномочий (ст. 286 УК РФ), получение и дача взятки (ст.ст. 290, 291 УК РФ), вынесение заведомо неправосудных приговора, решения или иного судебного акта (ст. 305 УК РФ) и др.

Ко второй категории относятся преступления, связанные с физическим или иным воздействием на личность, а именно убийство (ст. 105 УК РФ), причинение вреда здоровью различной степени тяжести (ст.ст. 111, 112, 115 УК РФ), побои (ст. 116 УК РФ), истязание (ст.117 УК РФ), угроза убийством или причинением тяжкого вреда здоровью (ст. 119 УК РФ), похищение человека (ст. 126 УК РФ), незаконное лишение свободы (ст. 127 УК РФ), незаконное помещение в психиатрический стационар (ст. 128 УК РФ) и др. К таким преступлениям «рейдеры» часто прибегают, когда необходимо запугать, сломать, устранить личность человека, чтобы завладеть его жилой собственностью.

К третьей категории корыстно-насильственных преступлений, направленных на завладение объектами недвижимости, можно отнести вымогательство (ст. 163 УК РФ), принуждение к совершению сделки (ст. 179 УК РФ) и иные. Данные преступления менее распространены в настоящее время по сравнению с периодом 1990-х гг., тем не менее в совокупности также составляют значительную долю среди преступлений, с которыми сталкивались граждане по поводу своего жилья (на них указали 17,2% опрошенных нами в г. Владивостоке).

Указанный список преступлений носит открытый характер, так как способы, методы, средства, используемые при захвате недвижимости граждан, не постоянны, они видоизменяются, совершенствуются, адаптируются к новым российским реалиям и изменениям в законодательстве, поэтому список может быть расширен и другими составами преступлений.

Подводя итог первому параграфу, укажем на следующее.

Во-первых, преступления в сфере оборота недвижимости во всей совокупности составляют криминальный рынок недвижимости как противоположность своего легального проявления – рынка недвижимости. Под криминальным рынком недвижимости следует понимать взаимосвязанную систему рыночных механизмов, в которой создание, отчуждение, передача, эксплуатация или финансирование объектов недвижимости осуществляется вне официального контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от контролирующих органов; а также в нарушение уголовных, административных, налоговых и других норм, установленных действующим законодательством, и с получением незаконной экономической выгоды.

Во-вторых, преступность в сфере оборота недвижимости в самой тяжелой форме проявления имеет групповой характер, является одной из сфер деятельности ОПГ.

В-третьих, на основе контент-анализа публикаций СМИ и интернет-источников предложена классификация преступных групп, специализирующихся на тех или иных преступлениях в сфере оборота недвижимости: 1) преступные группы в виде организаций лжеаренды, занимающиеся под видом риелторских компаний предоставлением информации об аренде несуществующего жилья; 2) преступные группы, использующие мошеннические схемы, привлекающие граждан в инвестирование строительства многоквартирных домов без намерения предоставления квартир; 3) преступные группы, осуществляющие силовой отъем жилых объектов у граждан, особенно у незащищенных слоев населения; 4) преступные группы, специализирующиеся на отъеме квартир, домов, земли и т. д. под прикрытием гражданско-правовых сделок, используя лазейки в гражданском

законодательстве России; 5) преступные группы, деятельность которых направлена на завладение государственной собственностью. Их можно подразделить на: а) осуществляющие незаконную приватизацию объектов недвижимости; б) незаконно присваивающие выморочное жилье умерших одиноких людей; в) специализирующиеся на хищении бюджетных средств, предусмотренных на приобретение жилья; б) преступные группы, занимающиеся противоправной деятельностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Также можно выделить риелторские агентства, юридические фирмы, которые по своей сути преступными не являются, тем не менее оказывают нелегальные услуги, связанные с оборотом недвижимости, например, ускорение регистрации сделок и перехода прав на недвижимые объекты как пособничество во взяточничестве; незаконную регистрацию мигрантов; помощь в сокрытии налогов.

В-четвертых, преступность в сфере оборота жилья на современном этапе является одним из видов рейдерства, т. е. противоправного захвата чужой недвижимой собственности, а именно жилищным рейдерством.

В-пятых, рассматриваемое негативное явление в сфере оборота недвижимости представлено широким кругом различных противоправных деяний, ответственность за которые предусмотрена практически всеми разделами Особенной части УК РФ, из которых наиболее распространенным является мошенничество.

В-шестых, преступления по поводу оборота жилья можно классифицировать – в зависимости от степени организованности преступных деяний – как единичные и профессиональные; в зависимости от степени общественной опасности – как корыстные, насильственные, корыстно-насильственные.

## **1.2. Состояние, структура и динамика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья, особенности их проявления на территории Дальневосточного федерального округа**

В период Советской власти феномен рынка или оборота жилья как легальное явление отсутствовал ввиду запрета частной собственности на недвижимость и, соответственно, операций с недвижимыми объектами. В связи с этим все сделки, которые в настоящее время носят легальный характер (купля-продажа, мена и т. д.), до 1990 г. были вне закона, и сами действия граждан по распоряжению своим жильем носили незаконный, противоправный характер и осуществлялись тайно, нелегально, в отсутствие контроля со стороны государства. Подобные отношения способствовали появлению теневого рынка недвижимости. Для него были характерны такие сделки, как обмен с доплатой (под прикрытием которого осуществляли куплю-продажу жилья), заключение фиктивных браков между гражданами с целью получить прописку и/или жилье, оформление прописки без законных оснований в квартирах, домах по договоренности с работниками паспортных столов за взятку.

Проследить динамику незаконного оборота жилой собственности в то время очень сложно. Граждане, желавшие изменить свои жилищные условия, вынуждены были идти на всевозможные ухищрения, например, заключали фиктивные браки, чтобы осуществить прописку в нужной квартире, производили обмен с доплатой и т. д. Правонарушения того периода не являются особо опасными для общества, которое вынуждено было так поступать в связи с отсутствием правовых механизмов удовлетворения своих потребностей в жилье.

Иная картина в Российской Федерации в области оборота недвижимости стала складываться с начала 1990-х гг., когда было возвращено частное право собственности, в том числе и на недвижимые объекты, началась передача государственного недвижимого имущества в частные руки, иными словами, приватизация. Поэтому первые преступления в сфере недвижимости, полагаем, были связаны именно с этим явлением и проявлялись в различных нарушениях,

таких как подделка документов, дающих право на приватизацию, обман граждан с целью получения права на приватизацию их жилья и т. д.

Так, с момента начала реформирования отношений собственности в стране в сфере приватизации выявлено более 30 тыс. преступлений, вскрыты многочисленные факты хищений поступивших от приватизации денежных средств, выявлено взяточничество лиц, уполномоченных государством на деятельность по реформированию отношений собственности<sup>64</sup>.

К концу прошлого столетия приватизация рассматривалась криминологами как сфера экономики с наиболее опасными видами преступной деятельности. Если при выкупе предприятий наиболее распространенными способами совершения преступлений являлись получение и дача взяток за оформление сделок выкупа арендованных помещений, искусственное занижение стоимости муниципальной собственности, нарушения условий проведения аукционов и конкурсов, то для незаконного завладения недвижимостью граждан при купле-продаже, обмене и приватизации имели место многочисленные факты бесследного исчезновения владельцев квартир, их смерти при невыясненных обстоятельствах, широко использовались поддельные штампы нотариальных контор и паспортных служб<sup>65</sup>.

В сфере распоряжения земельными участками преобладали: получение права на незаконное выделение земельного участка юридическим и физическим лицам; получение свидетельства на право собственности на землю, его регистрация; получение права на наследуемое владение или бессрочное пользование, аренду и выкуп участков в собственность; расширение границ участков, наделов сверх предельных норм; решение о выделении участков Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству вне компетенции своих ведомств, границ; решение вопроса об изъятии земельного участка в соответствии с законодательством и др. Полномочия, которыми в результате земельной реформы было наделено руководство в вопросах землевладения, в ряде случаев

---

<sup>64</sup> Устинов В.С., Арефьев А.Ю. Криминологические аспекты экономической преступности: Учебное пособие. Н. Новгород: Нижегородский юридический институт МВД РФ, 2000. С. 53-54.

<sup>65</sup> Подробно см.: Устинов В.С., Арефьев А.Ю. Указ. соч. С. 55-56.

использовались в корыстных интересах для совершения должностных злоупотреблений, получения взяток.

Отдельного рассмотрения требует незаконная приватизация нежилого сектора недвижимости, в частности, государственных производственных предприятий. Такое приобретение прав, как правило, осуществлялось по заниженным ценам, в ущерб обществу и государству, позволило представителям преступного мира «отмыть» свои нелегальные доходы. Все это в дальнейшем повлекло катастрофические последствия в виде упадка производства в стране, массовой безработице, сосредоточению крупных капиталов в руках преступных лидеров, повлекло сращивание преступности и политики и т. д.

Так, в работе под редакцией В.А. Номоконова наравне с традиционными слоями противоправной деятельности организованных преступных формирований Приморья обращается внимание на незаконную приватизацию как преступление экономического характера, которое получило наибольшее распространение в период перехода России к рыночным отношениям. И, в качестве примера, приведена созданная в 1992 г. «Приморская акционерная компания товаропроизводителей» («ПАКТ»), учредителями которой выступили 32 предприятия и 213 физических лиц, в том числе депутат Е. Наздратенко. Местная печать обвиняла «ПАКТ» и фонд имущества края в коррупционном характере идущей приватизации, в ходе которой самые лучшие предприятия за бесценок скупались начальством. За короткое время «ПАКТ» установил контроль над 200 предприятиями из 360 наиболее крупных<sup>66</sup>.

Для незаконной приватизации характерно то, что она выражалась, в основном, в экономических преступлениях, однако с введением все большего числа жилых помещений в оборот и формированием рынка недвижимости преступность в этой сфере стала расширяться проявлениями новых противоправных деяний и вовлечением все большего круга лиц, участвующих в преступной деятельности.

---

<sup>66</sup> Организованная преступность Дальнего Востока: общие и региональные черты / под ред. В. А. Номоконова. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та. 1998. С. 106.

Криминологическая характеристика преступности в целом и, в частности, преступности, связанной с оборотом недвижимости, включает, как известно, такие показатели как состояние, структура и динамика. Состояние характеризуется абсолютными данными о зарегистрированных преступлениях в рассматриваемой области, поэтому целесообразно сначала определить, по каким статьям квалифицировались подобные деяния.

С момента своего становления криминальный рынок жилья стал проявляться в совершении широкого круга преступлений корыстного и корыстно-насильственного характера, к которым, прежде всего, относились мошенничество, вымогательство. Новые экономические отношения касательно недвижимой собственности вызвали необходимость их охраны, в том числе и силами уголовного законодательства, поэтому в УК РСФСР от 1960 г., действующий в период реформ, Законом «О внесении изменений в УК РСФСР от 1960 г.» была введена ст. 148.2, предусматривающая ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом.

В 1994 г. по указанной статье в России было зарегистрировано 197 преступлений и выявлено 84 лица, их совершивших, в 1995 г. – 262 преступления и 192 лица, в 1996 г. – 220 и 152 соответственно. Что касается Приморского края, в период с 1994 г. по 1996 г. таких преступлений было зарегистрировано шесть, в Хабаровском крае – четыре<sup>67</sup>. Но, несмотря на рост противоправных деяний такого рода, в новом УК РФ от 1996 г. ст. 148.2 закреплена не была.

Перечень преступлений, совершаемых в рассматриваемой сфере, сделать исчерпывающим невозможно, так как многие из них соприкасаются с другими общественно-опасными явлениями, выливаются в самые непредсказуемые негативные деяния. Если первоначально на рынке жилья преобладало мошенничество, то в дальнейшем оно стало сопровождаться убийством из корыстных побуждений, угрозой убийством, причинением вреда здоровью, похищением человека, незаконным лишением свободы, незаконным помещением

---

<sup>67</sup> Антонов В.Н. Особенности преступных посягательств на рынке жилья. Учебное пособие. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2000. С. 4.

в психиатрический стационар, принуждением к совершению сделки или к отказу от ее совершения, то есть приобретало более жесткие, тяжкие формы.

Тем не менее, поскольку преступления, связанные с оборотом недвижимости, которая является предметом материальным, носят, в первую очередь, экономический характер, статистически МВД РФ отражает преступления, связанные с оборотом недвижимости, как экономические. Так, согласно статистике МВД РФ, число преступлений, связанных с операциями с недвижимостью выросло с 2751 в 1999 г. до 11093, зарегистрированных в 2012 г., то есть более чем в 4 раза, и, хотя, в 2013-2014 гг. наблюдается их снижение в два раза, в 2015 г. снова отмечен рост. В Таблице 2 представлена динамика указанной категории преступлений<sup>68</sup>. Также представлены графики в Приложении 3.

Таблица 2

Соотношение общего числа зарегистрированных в РФ преступлений с преступлениями, связанными с операциями с недвижимостью, в период с 1999 г. по 2015 г.

Год	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Преступления, связанные с операциями с недвижимостью	2751	-	-	-	3604	3696	4144	3575	9379	11170	12486	9804	10211	11093	8690	5680	6206
+/- в %	-	-	-	-	-			-	+162,3	+19,1	+11,8	-21,5	+4,2	+8,6	-21,7	-34,9	+8,5
Всего зарегистрировано преступлений	3001748	2952367	2968255	2526305	2756398	2893810	3554738	3855373	3582541	3209862	2994820	2628799	2404807	2302168	2206249	2190578	2388476
+/- в %	+16,3	-1,6	+0,5	-14,9	+9,1	+5,0	+22,8	+8,5	-7,1	-10,4	-6,7	-12,2	-8,5	-4,3	-4,2	-1,8	+8,6

<sup>68</sup> Статистика и аналитика МВД РФ [Электронный ресурс] / Официальный сайт МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 01.03.2015).

Представляется интересным тот факт, что резкий рост преступлений на рынке жилья, а именно почти в три раза или на 162% больше по сравнению с прошлым годом, пришелся на 2007 г. (в 2006 г. 3575 преступлений, а в 2007 г. уже 9379 правонарушений), когда стало регистрироваться общее снижение преступности в целом. Например, в 2007 г. было зарегистрировано 3 582 541 общественно опасное деяние, что на 7,1% меньше, чем в предыдущем. Постепенное снижение числа регистрируемых преступлений наблюдалось и на протяжении последующих лет: в 2008 г. – на 10,4% (3 209 862), в 2009 г. – на 6,7% (2 994 820), в 2010 г. еще на 12,2% (2 628 799), в 2011 г. – на 8,5% (2 404 807), в 2012 г. еще на 4,3% (2 302 168). Так, за 6 лет общее число зарегистрированных преступлений сократилось более чем на 1,5 млн преступлений (1 553 205), а преступлений, связанных с операциями с недвижимостью выросло за этот же период на 310,29%, т. е. более чем в 3 раза. В 2007 г. было зарегистрировано на 162,3% больше, чем в предыдущем, в 2008 г. рост составил 19,1%, в 2009 г. – 11,8%, и только в 2010 г. наблюдалось снижение на 21,5%, но рост снова возобновился с 2011 г. на 4,2%, в 2012 г. на 8,6%, в 2013-2014 гг. снова наблюдается снижение числа зарегистрированных преступлений, и снова отмечается рост в 2015 г.

Несмотря на то, что многие ученые и практики отмечают высокий уровень криминализации Приморского края<sup>69</sup>, преступления, предметом которых выступает недвижимость, в полной мере не отражены статистикой. По данным Дальневосточного отдела ВНИИ МВД РФ, в 1995-1996 гг. только в г. Владивостоке в органы внутренних дел поступило свыше 300 заявлений граждан о преступных посягательствах на их квартиры, при этом уголовные дела были возбуждены лишь по каждому третьему заявлению, а до суда дошло всего четыре уголовных дела<sup>70</sup>. По словам старшего следователя по особо важным делам СЧ

---

<sup>69</sup> Виталий Номоконов: Нас держат за идиотов? [Электронный ресурс] // Интервью с В.А. Номоконовым / VestiRegion.ru. URL: <http://vestiregion.ru/2011/01/23/vitalij-nomokonov-nas-derzhat-za-idiotov/> (дата обращения: 20.09.2013).

<sup>70</sup> Организованная преступность Дальнего Востока: общие и региональные черты / ред. В.А. Номоконов. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та. 1998. С. 106; [Электронный ресурс] // Электронное периодическое издание «Дебри-ДВ». URL: <http://debri-dv.ru/article/2404/> (дата обращения: 20.02.2014).

СУ при УВД Амурской области, за пятилетний период (2009-2013 гг.) в Приамурье количество известных случаев «квартирного» мошенничества приближается к сотне<sup>71</sup>, т. е. в среднем 20 дел в год. Вместе с тем официальная статистика отражает регистрацию подобных уголовных дел в пределах 10-15 в год. Так, например, в 2011 г. СЧ СУ УМВД России по Амурской области передано 13 дел об экономических преступлениях в сфере недвижимости, ЖКХ, строительстве, вынесено всего пять приговоров<sup>72</sup>.

Например, согласно официальной статистике зарегистрированных преступлений в Приморье, предметом которых выступила недвижимость, по данным УМВД по Приморскому краю, в 1996 г. было зарегистрировано 46 преступлений, направленных на завладение жильем граждан, в 1997 г. – 35, в 1998 г. – 23, в 1999 г. было зарегистрировано 52 преступления указанной категории, в 2000 г. – 122, в 2001 г. – 303, в 2002 г. – 103, в 2003 г. – 63, в 2004 г. – 22, в 2005 г. – 28, в 2006 г. – 43, в 2007 г. – 63, в 2008 г. – 58, в 2009 г. – 56, в 2010 г. – 26, в 2011 г. – 41, в 2012 г. – 90, в 2013 г. – 106, в 2014 г. – 93, в 2015 г. – 75.

Динамика рассматриваемого вида преступности неустойчива, характеризуется скачками то положительного, то отрицательного характера: с 1996 г. по 1998 наблюдается снижение числа зарегистрированных преступлений, далее – с 1999 г. по 2001 г. – отмечается рост в геометрической прогрессии, то есть количество противоправных деяний увеличивается вдвое по сравнению с предыдущим годом, с 2002 г. по 2004 г. уменьшается, с 2005 г. – незначительный рост, и снова понижение уровня с 2009 г., затем увеличение в два раза в 2011 г., в два раза в 2012 г. и сохранение уровня в последние 3 года. Наглядно динамика представлена в Диаграмме 1.

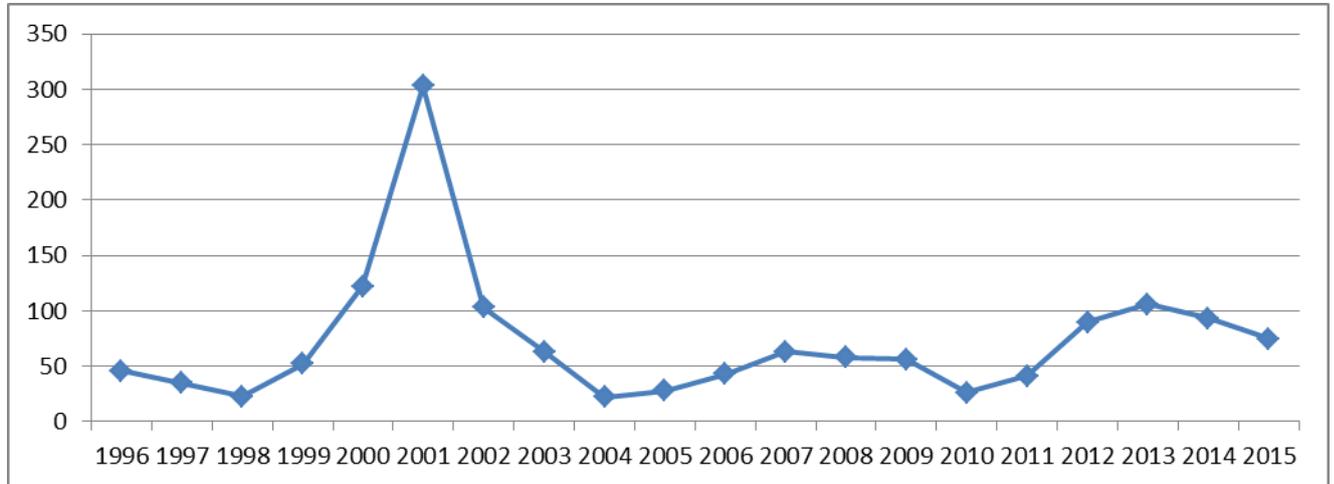
---

<sup>71</sup> Интервью старшего следователя по особо важным делам СЧ СУ при УВД Амурской области [Электронный ресурс] // Аргументы и факты. URL: <http://www.gazeta.aif.ru> (Дата обращения: 21.02.2014)

<sup>72</sup> Интервью сотрудника УМВД России по Амурской области [Электронный ресурс] // Московский комсомолец. Благовещенск. URL: <http://www.blag.mk.ru> (дата обращения: 21.02.2014).

Диаграмма 1

Динамика преступлений, направленных на завладение жильем граждан, зарегистрированных в Приморском крае за период с 1996 г. по 2015 г.



Вместе с тем если сравнивать Приморский край по числу преступных посягательств за тот же временной период с другими субъектами РФ, то, например, в Тамбовской, Воронежской и Липецкой областях было зарегистрировано в 2005 г. 34 мошенничества в отношении недвижимости, в 2006 г. – 45, в 2007 г. – 58<sup>73</sup>, при этом население в этих трех территориальных единицах составляет около 4,5 млн человек, в то время как в Приморье в два с лишним раза меньше – около 2 млн<sup>74</sup>. В Ростовской области с населением около 4,3 млн преступлений указанной категории также было зарегистрировано в разы меньше, чем в Приморском крае: в 2002 г. – 17, в 2003 г. – 19, в 2004 г. – 21, в 2005 г. – 25, в 2006 г. – 27, и 45 мошенничеств в отношении недвижимости в 2007 г.

При сравнении коэффициентов преступности на рынке недвижимости по регионам Дальневосточный ФО занимает далеко не последнее место, опережая даже Центральный ФО, где число зарегистрированных преступлений самое высокое<sup>75</sup>. Незначительное число общественно опасных деяний в

<sup>73</sup> Балаян А.Р. Указ. соч. С. 76.

<sup>74</sup> Демография [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/ru/statistics/population/demography/#> (дата обращения: 21.03.2014).

<sup>75</sup> Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости: монография / П.В. Федотов. М.: Акад. экон. безопасности МВД России, 2011. 96 с. Так, по данным 2008 г. в

рассматриваемой сфере можно объяснить высоким уровнем латентности, что подтверждается нашими исследованиями. Так, нами был проведен телефонный опрос 720 жителей г. Владивостока на основе разработанных автором вопросов. По возрасту респонденты распределились следующим образом: 25-40 лет – 30,3%, 41-65 лет – 59,5%, старше 65 лет – 10,2%; по полу: 42,5% мужчин, женщин – 57,5%. Согласно результатам исследования, 90,9% респондентов считают, что в Приморском крае проблема преступности на рынке жилья существует, и только 9,1% опрошенных граждан затруднились дать ответ. При этом 30% опрошенных предполагают, что уровень преступности в указанной сфере высокий, 40,9% указали на средний уровень, 8,2% – на низкий, 20,9% респондентов затруднились с определением этого показателя. При этом ни один из опрошенных не ответил, что преступности в данной сфере нет<sup>76</sup>.

Многие из числа опрошенных сами непосредственно или их близкие родственники оказались жертвами «квартирных преступлений». Как показало наше исследование, потерпевшими от преступлений в сфере оборота жилья были 7,1% опрошенных, 25,7% указали, что потерпевшими были их родственники или знакомые. В то же время 66,9% опрошенных указали, что не сталкивались с подобными преступлениями. Вместе с тем 0,3% опрошенных признались, что сами занимались незаконным отъемом квартир у граждан.

Из числа тех, кто стал жертвой преступлений на рынке жилья, далеко не все обращались в правоохранительные органы за защитой. Так, только половина потерпевших заявила о нарушении своих прав, в связи с чем можно сделать вывод, что уровень латентности преступлений в рассматриваемой сфере довольно высок. Специалисты констатируют, что фактическая преступность более чем в семь раз выше зарегистрированной<sup>77</sup>. По данным экспертных оценок, наибольшей латентностью обладают общественно опасные деяния, связанные с арендой

---

Центральном округе совершено 2348 преступлений на рынке недвижимости, в Дальневосточном – 447. С учетом числа населения в указанных округах коэффициент составил 6,1 и 7,1 соответственно.

<sup>76</sup> Телефонный опрос на основе разработанных автором вопросов по проблеме преступности на рынке недвижимости проводился в г. Владивостоке в 2011 г.

<sup>77</sup> Иншаков С.М. Исследование криминальной латентности и парадоксы социального отрицания преступности // Криминологический журнал ОГУЭП. 2008. № 4 (6). С. 5-10.

жилья, наименее латентны те преступные схемы, где мошенничество сочетается с насильственными преступлениями.

Преступность на рынке жилья очень многоплановая, она складывается из совокупности преступлений, к которым относится большой круг деяний, направленных против личности, против свободы граждан, против собственности, против общественного правопорядка. В структуре преступности в сфере оборота недвижимости большинство составляют преступления против собственности (по оценкам специалистов, более 80%), среди которых велика доля хищений, совершенных путем мошенничества (около 70% от общего числа преступлений). Также достаточно распространенным видом преступных посягательств является вымогательство (15% от общего количества преступлений в сфере недвижимости), подделка или похищение документов, убийство (по 4%), похищение человека, присвоение и растрата (по 3 %).

Что касается исследования уголовных дел в отношении преступлений, связанных с оборотом недвижимого имущества, рассмотренных судами Приморского края с 2006 г. по 2014 г., то структура преступлений выглядит следующим образом.

Квалификацию по ст. 159 УК РФ (мошенничество) получили действия преступников в 94,82% уголовных дел, из них по ч. 4 – 41,82%, по ч. 3 – 36,36%, ст. 159<sup>2</sup> (мошенничество при получении выплат) в 16,36%;

по ст. 105 УК РФ (убийство) в совокупности со ст. 159 УК РФ были квалифицированы 10,90% уголовных дел;

действия преступников, предусмотренные ст. 327 УК РФ (подделка документов) совершались в совокупности с мошенничеством в 9,09% уголовных дел, при этом не получили квалификацию действия подсудимых, содержащие признаки состава указанного преступления, в 10,9%;

ст. 209 УК РФ отражена в 5,45% уголовных дел;

ст.ст. 126 УК РФ (похищение человека), 286 УК РФ (превышение должностных полномочий) – в 3,64% случаях каждая;

преступные действия получили квалификацию по ст.ст. 158 (кража), 163 (вымогательство), 222 (незаконное приобретение, хранение оружия), 228 (незаконное приобретение, хранение наркотических средств), 286 303 (фальсификация доказательств и результатов ОРД), 325 (похищение документов), 330 (самоуправство) в 1,8% уголовных дел по каждой статье.

Структура преступлений за аналогичный период в Хабаровском крае следующая: как мошенничество квалифицированы действия преступников в 96,29% уголовных дел (чаще всего по ч. 3 ст. 159 УК РФ – 42,31%, ч. 4 ст. 159 УК РФ – 34,61%). В 3,71% случаев преступления получили квалификацию по ст.ст.: 105 (убийство), 158 (кража), 160 (присвоение и растрата), 222 (незаконное приобретение, хранение оружия), 325 (хищение документов). Как подделка документов, печатей, штампов, бланков (ст. 327 УК РФ) получили квалификацию преступления в 7,41 % уголовных дел. Отметим, что в 18,52% уголовных дел преступные деяния были квалифицированы уже по новому виду мошенничества, а именно в сфере получения выплат (80% по ч. 3 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, остальные по ч. 4 указанной статьи).

Аналогичная структура преступности прослеживается и в других дальневосточных субъектах, то есть более в 90% уголовных дел преступления квалифицированы как мошенничество, при этом отмечается, что по ч. 3 ст. 159 УК РФ чаще получали квалификацию преступные деяния на рынке жилья в Хабаровском крае, Камчатском крае, Сахалинской области, Республике Саха (Якутия), Магаданской области, а по ч. 4 ст. 159 УК РФ соответственно – в Приморском крае, Амурской области, Еврейском автономном округе.

Наибольший процент убийств (12,5%) отмечен в Камчатском крае, также для него характерен достаточно высокий уровень преступлений, зарегистрированных как присвоение или растрата (ст. 160 УК РФ). В Магаданской области 16,66% составляет ст. 202 УК РФ (злоупотребление полномочиями частными нотариусами).

Следует отметить, что структура преступности в сфере недвижимости на территории ДВФО неодинакова. Так, мошенничество, осуществляемое с целью

завладения чужим жильем, совершаемое, как правило, в совокупности с преступлениями против личности (убийство, похищение человека), а также подделкой документов, характерно для крупных населенных пунктов (г. Владивосток Приморского края, г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края, г. Благовещенск Амурской области, г. Петропавловск-Камчатский Камчатского края). Для таких субъектов ДВФО, как республика Саха (Якутия), Еврейская автономная область, Магаданская область, Сахалинская область, Чукотская АО подобные преступные деяния, обладающие наиболее высокой степенью общественной опасности, не характерны. Чаще всего в указанных регионах совершаются противоправные поступки по поводу операций с недвижимостью, связанные с обманом государства с целью получения выплат, субсидий на приобретение жилья или на оплату его содержания (от 20 до 50% уголовных дел).

Из исследованных уголовных дел о мошенничествах, совершенных на территории Дальнего Востока, выделены наиболее частые схемы обмана, среди которых лидирует мошенничество при получении выплат на приобретение или оплату жилья (26,39%), в том числе «материнского» (или «семейного») капитала, предназначенного для улучшения жилищных условий, с которым связано большинство преступлений (92,98%). Вторая по частоте совершения схема заключается в обманном получении доверенности на продажу или обмен жилья от его собственника (13,89%). На третьем месте по распространенности стоят мошенничества, сопряженные с подделкой документов с целью завладения чужим недвижимым имуществом. Как правило, преступники изготавливают или приобретают фальшивые паспорта, доверенности, завещания, решения суда и другие документы (11,11%). Четвертое место разделили 2 схемы (по 10,42% каждая). Первая связана с противоправной приватизацией государственного имущества, незаконным завладением выморочным имуществом, оставшимся после смерти умерших одиноких граждан, или муниципальными бесхозными объектами недвижимости. Вторая заключается в мошенническом получении суммы залога или полной стоимости на приобретение жилья или получении

недвижимого объекта и неуплате денег за него. На пятом месте расположились мошеннические действия, связанные с применением силы к владельцу недвижимости, то есть помимо неправомерного отъема жилья преступники совершают иные более тяжкие преступления, такие как убийство, похищение человека, вымогательство (9,03 %). На шестом месте – мошенничества в области аренды жилья (8,34%). Незаконные сделки, связанные с оформлением или продажей земельных участков, составили 6,94% рассмотренных уголовных дел. Далее по распространенности следуют схемы, связанные с использованием служебного положения (5,55%), в области долевого строительства жилых помещений (2,08%), «двойная» купля-продажа недвижимости (1,39%), незаконное завладение чужими квартирами под видом социальных или медицинских работников (1,39%), и самое редкое – мошенничество, связанное со страховой выплатой за утраченное в результате пожара помещение (0,69%).

Для того или иного региона характерны одни схемы и не проявляются или редко встречаются другие. Так, Приморскому краю в наибольшей степени присущи мошенничества, связанные с получением государственных выплат (20%), с применением насильственных действий в отношении потерпевших (18,18%), с обманным получением доверенности на продажу жилья и подделкой документов, в сфере аренды (по 12,73% каждая схема). Для Хабаровского края самыми частыми являются преступные схемы, связанные с получением выплат (33,33%), подделкой документов с целью завладения чужим жильем (25,93%) и получением доверенности с помощью обмана или убеждения (18,52%). Для Амурской области характерны схемы, не связанные с насильственными действиями в отношении собственников жилья: получение доверенности (26,67%), присвоение выморочного или бесхозного государственного имущества (20%), и по 13,33% - обман в области долевого строительства, подделка документов, и незаконные получение залога или денег за недвижимый объект или наоборот, жилья без оплаты его стоимости. Для Камчатского края характерны мошенничества при получении выплат (37,5%) и с применением насилия к потерпевшим (25%). Сахалинской области в большей степени присущи

мошенничества при получении выплат (50%). Для Республики Саха (Якутия) – обман при получении выплат (33,33%) и захват выморочного или бесхозного муниципального жилья (25%). В Еврейской автономной области распространены мошенничества в сфере аренды жилья (28,57%). Магаданская область не является исключением по распространенности мошенничеств при получении выплат, которые составляют 50% исследованных уголовных дел.

Что касается видов операций с недвижимостью, которые носили противоправный характер, то для всех регионов Дальнего Востока характерно совершение преступлений в процессе купли-продажи жилья. Для некоторых регионов, таких как Хабаровский край, Сахалинская область, Республика Саха (Якутия), Магаданская область, также частыми являются обманные действия при получении выплат, предназначенных для покупки или улучшения жилья.

Сравнивая структуру преступности в сфере жилья современного периода развития России и 90-х гг. прошлого века, отметим, что, как и прежде, мошенничество является доминирующим противоправным деянием в рассматриваемом сегменте экономики. Вместе с тем некоторые действия, ответственность за которые была предусмотрена уголовным законом России в 1990-х гг., в настоящее время не входят в структуру указанного вида преступности, поскольку составы подобных преступлений в УК РФ утратили силу. Речь идет, например, о неправомерном завладении чужим недвижимым имуществом (в 1996 г. их число составляло 2,1% от всех зарегистрированных преступлений, направленных на завладение жильем граждан), обман потребителей (2,1% в 1996 г.)<sup>78</sup>.

Следует отметить, что мошеннические действия в сфере оборота недвижимости являются не только самым распространенным видом преступных действий. Разнообразие и многочисленность способов совершения общественно опасных деяний, многоэтапность и детальная проработка механизма их совершения и, как следствие, трудности в выявлении и своевременном пресечении посягательств, с которыми сталкиваются правоохранительные органы

---

<sup>78</sup> Антонов В.Н. Указ. соч. С. 5

и потерпевшие, позволяют отнести данный вид преступлений к числу наиболее опасных.

Это общественно опасное деяние проявляется и при сделках с квартирами (59,03% исследованных приговоров), домами (3,47%): купля-продажа (50%), приватизация (8,33%), аренда (7,64%), мена (5,55%), завещание (2,77%), дарение (2,77%), ипотека (2,08%), залог и страхование (по 0,69%) и т. п.; и при строительстве недвижимости (2,08%); в сфере жилищно-коммунального хозяйства (2,08%), при обороте земельными участками (9,03%) и др.

Ущерб, который причиняется гражданам мошенническими посягательствами в сфере сделок с жильем, нельзя оценивать лишь в материальном эквиваленте, ведь зачастую люди остаются без единственного жилья, без средств к существованию, лишаются социального статуса в обществе, испытывают длительные нравственные страдания.

Можно отметить еще одну негативную тенденцию – рост удельного веса мошенничеств в структуре преступности в целом. Так, число мошенничеств в структуре всех зарегистрированных преступлений за 10 лет увеличилось более чем вдвое, с 3,2% в 2003 г. до 7,4% в 2013 г., аналогичное развитие мошенничества просматривается и в структуре выявленных преступлений экономического характера. Так, в 2003 г. мошенничество составляло 12,6% от выявленных экономических преступлений, в 2012 г. – 30,5%, а с 2013 г. статистика отражает только мошенничества, предусмотренные ч.ч. 2-4 ст. 159 УК РФ, их удельный вес также высок – 24,6% (Таблица 3).

## Удельный вес мошенничества в структуре преступности в РФ

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего преступлений зарегистрировано	2756398	2893810	3554738	3855373	3582541	3209862	2994820	2628799	2404807	2302168	2206249	2190578	2388476
Прирост в %	+9,1	+5,0	+22,8	+8,5	-7,1	-10,4	-6,7	-12,2	-8,5	-4,3	-4,2	-1,8	+8,6
из них мошенничеств	87471	126047	179553	225326	211277	192490	188723	160081	147468	161969	164629	160214	200598
Прирост в %	+26,1	+44,1	+42,4	+25,5	-6,2	-8,9	-2,0	-15,2	-7,9	+9,8	+1,6	-3,2	+24,6
удельный вес в %	3,2	4,3	5,0	5,8	5,9	6,0	6,3	6,0	6,1	7,0	7,5	7,3	8,4
Всего преступлений экономического характера выявлено	376791	402359	437719	489554	459198	448832	428792	276435	202454	172975	141229	107797	112445
Прирост в %	+0,5	+6,8	+8,8	+11,8	-6,2	-2,3	-4,5	-35,5	-26,8	-14,6	-18,4	-23,7	+3,7
из них мошенничеств	47505	54058	58474	66078	69542	75000	78332	58154	50899	52754	34746 (по ч.ч.2-4)	20967	22108
Прирост в %	+18,9	+13,8	+8,2	+13,0	+5,2	+7,8	+4,4	-25,8	-12,5	+3,6	--	-39,7	+4,6
удельный вес в %	12,6	13,4	13,4	13,5	15,1	16,7	18,3	21,0	25,1	30,5	24,6	19,4	19,7

Кроме того, анализ сведений, приведенных в Таблице 3, позволяет констатировать еще один крайне неблагоприятный факт – рост числа

мошенничеств на фоне общего снижения преступности. Так, несмотря на постепенное уменьшение количества всех зарегистрированных преступлений, а также мошенничеств, начиная с 2007 г., доля последних в общей массе преступлений продолжает расти. Очевиден стремительный рост мошенничества в структуре преступлений экономического характера: если в 2003 г. они составляли 1/10 часть всех экономических преступлений, то в 2012 г. они составили почти треть и остаются стабильно на высоком уровне в течение 2013-2015 гг.

Экономические преступления, связанные с операциями с недвижимостью, в структуре экономических преступлений занимают незначительную часть, тем не менее их доля также характеризуется ростом, увеличившись с 2003 г. по 2012 г. более чем в шесть раз. Так, в 2003 г. преступления, связанные с операциями с недвижимостью составляли 0,9% от общего числа экономических преступлений, в 2013 г. – 6,1%, что в шесть раз больше по сравнению с данными десятилетней давности, и продолжали оставаться примерно на таком же уровне в течение 2014-2015 гг. (Таблица 4).

Таблица 4

Удельный вес экономических преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, в структуре преступлений экономического характера в РФ

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего преступлений экономического характера выявлено	376791	402359	437719	489554	459198	448832	428792	276435	202454	172975	141229	107797	112445
Прирост в %	+0,5	+6,8	+8,8	+11,8	-6,2	-2,3	-4,5	-35,5	-26,8	-14,6	-18,4	-23,7	+3,7
экономические преступления, связанные с операциями с недвижимостью (до 2006 г. - с приватизацией)	3604	3696	4144	3575	9379	11170	12486	9804	10211	11093	8690	5680	6206

Прирост в %													
	+0,2	+2,5	+6,0		+162,3	+19,1	+11,8	-21,5	+4,2	+8,6	-21,7	-34,9	+8,5
удельный вес в%	0,9	0,9	0,9	0,7	2,0	2,5	2,9	3,5	5,0	6,4	6,1	5,3	5,5

Помимо перечисленных тенденций, прямо вытекающих из анализа статистических данных, нельзя забывать и о такой тенденции мошеннических преступлений, направленных на завладение чужим недвижимым имуществом, как увеличение количества способов совершения указанных преступлений, а также переплетение с другими общественно-опасными явлениями. Эта тенденция проявляется на фоне развития социально-экономических отношений в России.

При общем снижении уровня преступности в России число мошенничеств увеличилось более чем в 2 раза. Так, в 2003 г. было зарегистрировано 87 471 мошенничество, в 2015 г. – 200598. Что касается доли мошенничеств в общей структуре преступности, то этот показатель вырос почти втрое: с 3,2% в 2003 г. до 8,4% в 2015 г.<sup>79</sup>.

Аналогичная тенденция роста мошенничеств наблюдается и на Дальнем Востоке. В 2004 г. количество мошеннических посягательств в данном регионе составляло 1 399, а в 2010 г. этот показатель вырос до 6 387, то есть, более чем в 4 раза<sup>80</sup>. В 2013 г. по ст.ст. 159-159<sup>б</sup> УК РФ в ДВФО было зарегистрировано 7 293 преступления, что на 17,8% больше по сравнению с 2012 г. В 2015 г. число зарегистрированных мошенничеств только в Приморском крае составило 3498, что на 8,2% больше, чем в предыдущем 2014 г.

Самое высокое число мошенничеств в 2013 г. было зарегистрировано в Сахалинской области – 784 (+70,4% по сравнению с предыдущим годом), Приморском крае – 3 324 факта (+30,9%), в Хабаровском крае – 1 631 (+25,6%), в Амурской области – 688. В несколько раз количество указанных преступлений

<sup>79</sup> Состояние преступности [Электронный ресурс] // Статистика МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 21.10.2016).

<sup>80</sup> Чикишева Н.А. Женское мошенничество: криминологическая и виктимологическая характеристика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2011. 20 с.

ниже в остальных регионах: Республике Саха (Якутия) – 333, Камчатском крае – 295, Магаданской области – 156, Еврейской автономной области – 63, Чукотском автономном округе – 19<sup>81</sup>.

Если сравнивать коэффициент мошеннических преступлений в ДВФО, то самый высокий уровень преступных деяний, получивших квалификацию по ст.ст. 159-159<sup>б</sup> УК РФ, также отмечен в Приморском крае, затем в Сахалинской области, и на третьем месте – Хабаровский край. Подробно коэффициент преступлений, совершаемых путем обмана и злоупотребления доверием, в расчете на число жителей продемонстрирован в Таблице 5.

Таблица 5

Коэффициент мошенничеств в Дальневосточных регионах России  
в 2013 г.

Субъект РФ в ДВФО	Число зарегистрированных мошенничеств по ст.ст.159-159 <sup>б</sup> (ст.159) УК РФ	Численность населения	Коэффициент в расчете на 100 тыс. населения
Приморский край	3324 (2951)	1938516	171,46
Хабаровский край	1631 (1280)	1339912	121,72
Сахалинская область	784 (709)	491027	159,66
Амурская область	688 (607)	811274	84,80
Республика Саха (Якутия)	333 (254)	954803	34,88
Камчатский край	295 (238)	319864	92,23
Магаданская область	156 (114)	150312	103,78

<sup>81</sup> Справка ГИАЦ МВД РФ за 2012-2013 гг.

Еврейская АО	63 (51)	170377	36,98
Чукотский АО	19 (16)	50555	37,58
Всего в ДВФО	7293 (6220)	6226640	117,12
Всего в РФ	164629	143666931	114,59

Данные приведенной таблицы явно демонстрируют, что по числу мошеннических преступлений Дальний Восток России имеет неблагоприятные показатели, а уровень подобных преступлений в некоторых регионах (Приморский, Хабаровский края, Сахалинская область) намного превышает общероссийский уровень. Это же прослеживается и в отношении мошенничеств в сфере недвижимости, но, так как статистически интересующие нас преступления отдельно не отражаются, тенденции их совершения, полагаем, можно отслеживать, исходя из общих данных о всех мошенничествах.

Изменилась не только количественная характеристика мошенничества, в худшую сторону трансформировались его качественные показатели. Если ранее мошенничество чаще всего обуславливалось дефицитом товаров народного потребления и заключалось в обмане потребителей, получении обманом путем из кассы денег за другое лицо, незаконном получении пенсии или иных выплат, хищении вещей с помощью введения в заблуждение и т. п., то в настоящее время его сфера расширилась за счет использования азартных игр, сделок с недвижимостью<sup>82</sup>, безналичных денежных переводов, компьютерной техники и т. д. Таким образом, традиционные для советского времени виды мошенничества с переходом России к рыночным отношениям значительно видоизменились. Они стали более изощренными, беспринципными, хорошо организованными, спланированными, часто совершаются группой лиц, нередко осуществляются под прикрытием коррумпированных государственных служащих, во многих сферах жизнедеятельности являются постоянным источником преступного дохода.

Появление новых видов мошенничеств вызвало необходимость законодательного закрепления уголовной ответственности за некоторые наиболее

<sup>82</sup> Криминология: учебник для вузов / под ред. В.Д. Малкова, М.: ЗАО «ЮстицИнформ», 2008. С. 253.

распространенные типы преступлений. Так, федеральным законом от 29.11.2012 № 207-ФЗ к ст. 159 УК РФ были дополнительно включены ст.ст. 159<sup>1</sup> (мошенничество в сфере кредитования), 159<sup>2</sup> (при получении выплат), 159<sup>3</sup> (с использованием платежных карт), 159<sup>4</sup> (в сфере предпринимательской деятельности), 159<sup>5</sup> (в сфере страхования), 159<sup>6</sup> (в сфере компьютерной информации). А собственно сама ст. 159 УК РФ в ч. 4 была дополнена, помимо квалифицирующих признаков «совершение организованной группой» и «в особо крупном размере», мошенничеством, «повлекшим лишение права гражданина на жилое помещение»<sup>83</sup>.

Что касается гендерных особенностей преступности в сфере оборота недвижимости, стоит отметить высокий удельный вес женщин, совершивших общественно опасные деяния в рассматриваемой области. Так, доля женщин в мошенничестве на рынке недвижимости составляет порядка 30%, в то время как во всей преступности доля женщин колеблется в пределах 15%<sup>84</sup>, что, безусловно, является особенностью данного вида преступности.

За последние 15 лет, несмотря на декриминализацию некоторых преступлений, в т. ч. такого типично «женского» как обман потребителей, в России наблюдается рост удельного веса женской преступности: с 13,6% в 1997 г. до 16,0% в 2015 г., при этом пик данного показателя пришелся на 2002 г., когда он составил 17,8%<sup>85</sup>. Приведенные в Приложении 4 статистические данные демонстрируют волнообразную динамику криминальной активности женщин. Рассматриваемый вид преступности характеризуется значительными перепадами роста и снижения, нестабильностью показателей за рассматриваемый период. Так, с 1997 г. по 2002 г. отмечалась тенденция роста удельного веса женщин в общем числе лиц, выявленных за совершение преступлений (с 13,6% до 17,8%); с 2003 г. по 2005 г. наблюдалось небольшое снижение (с 16,6% до 13,8%); с 2006 г. по 2009

---

<sup>83</sup> О внесении изменений в Уголовный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ: федер. закон РФ от 29.11.2012 № 207-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2012. № 49. ст. 6752.

<sup>84</sup> Степанян Ш.У. Современная женская преступность в России и пути ее предупреждения // Российский следователь. 2011. № 8. С. 27-33.

<sup>85</sup> Синьков Д.В. Криминальная статистика // Криминологический журнал ОГУЭП, 2012, № 1(19). С. 95; Лелеков В.А., Урусова Т.В. О предупреждении женской преступности мерами общесоциальной профилактики // Вестник Воронежского института МВД России. 2014. № 2. С. 12-17.

г. вновь было зарегистрировано некоторое увеличение (с 15,1% до 16,0%), такой же показатель доли лиц женского пола среди выявленных преступников был отмечен вновь в 2015 г. (16%).

По мнению криминологов, официальная статистика не дает реальной картины состояния как общей преступности, так и женской в частности, поскольку на нее оказывают существенное влияние латентность, качество работы правоохранительных органов, процессы криминализации и декриминализации и другие факторы. Так, В.С. Овчинский считает, что в России снижения преступности нет, и что статистика преступности стала полностью управляемой: «По официальной статистике, снизилось общее число преступлений, однако никакого на самом деле снижения нет, а есть манипуляция со статистикой. Объясняется это тем, что в 2008 г. количество зарегистрированных преступлений снизилось и составило 3 млн 200 тысяч преступлений, а количество заявлений граждан, принятых в органах правопорядка, увеличилось настолько же, насколько и снизилось, и составило почти 22 млн заявлений»<sup>86</sup>. В 2012 г. этот разрыв увеличился еще больше, так, было зафиксировано 26 392 871 заявлений, сообщений и иной информации о происшествиях (+6,7% по сравнению с 2011 г.), а преступлений было зарегистрировано 2 302 168 (-4,3%).

В настоящее время рынок недвижимости находится на пике своего развития и имеет несколько направлений или секторов, которым свойственны не только свои легальные правоотношения, но и специфичные правонарушения. Если придерживаться деления жилищной сферы на группы отношений, указанные А.В. Епифанцевым, то в области оборота жилья можем выделить следующие отрасли криминализации отношений на рынке недвижимости:

- 1) на первичном рынке, то есть в области строительства жилых помещений;
- 2) на вторичном рынке, в области сделок с готовой недвижимостью;
- 3) в области жилищно-коммунального хозяйства.

---

<sup>86</sup> Управляемая статистика. Запись беседы с В.С. Овчинским [Электронный ресурс] / Программа под руководством А. Бинева «Национальная безопасность» от 16.03.2009 / НП «Центр научно-правовых инициатив Н.А. Лопашенко». URL: [http://sartracc.ru/print.php?print\\_file=Press/3\\_rr\\_ovch.htm](http://sartracc.ru/print.php?print_file=Press/3_rr_ovch.htm) (дата обращения: 12.11.2010).

Рассмотрим первую группу преступлений, посягающих на нормальные отношения в сфере строительства жилья. Самым распространенным противоправным деянием является мошенничество, которое выражается в обмане граждан при заключении договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов. Чаще всего, обман строительными организациями заключается: в заключении договоров долевого строительства без намерения возведения жилого дома. В таких случаях руководство компании собирает максимально возможную сумму денег с желающих приобрести квартиры в новострое и скрывается с полученной прибылью. Другой случай мошенничества имеет место, когда строительная компания все-таки выполняет свои обязательства по строительству жилья, но с целью получения большей выгоды осуществляет продажу квартир нескольким собственникам, то есть происходят так называемые двойные продажи.

Не стал исключением и Дальневосточный регион, где с развитием жилищной сферы широкое распространение получили нарушения в области строительства многоквартирных домов. Наиболее частыми для этой сферы, согласно опросам экспертов, являются мошенничество, присвоение или растрата, то есть преступления экономического характера. Граждане, отдавшие практически все свои сбережения на строительство квартир, часто остаются без денег и без жилья, сталкиваясь с обманом хищением средств, невыполнением договорных обязательств со стороны строительно-инвестиционных компаний, значительными задержками окончания или полным прекращением строительства жилья, двойными продажами квартир и т. д.

В последнее время все чаще встречаются публикации в СМИ, сети Интернет об обманутых «дольщиках», проводятся митинги и собрания граждан, вложивших значительные суммы в строительство жилья и так и не получивших ожидаемое. Все это приводит к еще одной проблеме, к сожалению, не редкой для современной России – самосуду, когда пострадавшие, не получившие должной поддержки и защиты от государства, вынуждены самостоятельно «решать» свои проблемы, отстаивать нарушенные права, в том числе и применяя силу.

В качестве примера укажем, что во Владивостоке существует около 10 проблемных домов, строительство которых ведется более восьми лет. Компании-застройщики, как правило, начинали строительство без необходимых разрешительных документов, у некоторых после кризиса 2008 г. возникли проблемы с финансированием строительства жилья. Три таких долгостроя принадлежат компании «Дальрус», в настоящий момент правоохранительные органы проводят проверку деятельности данной компании, заведено уголовное дело<sup>87</sup>.

По словам экс-министра РФ и полпреда В. Ишаева, Хабаровский край на момент 2013 г. являлся единственным из всех девяти субъектов ДВФО, где существовали проблемы «обманутых дольщиков» в течение более чем двух лет. Что касается Амурской области, то в 2009 г. там числилось примерно 80% всех «обманутых дольщиков» Дальнего Востока.

В 2009 г. на Дальнем Востоке был выявлен 31 многоквартирный дом, строящийся за счет привлечения денежных средств граждан, где застройщиками были нарушены сроки ввода в эксплуатацию. В 2010 г. был выявлен еще 1 объект, а в 2011 г. таких объектов выявлено семь. Полностью решены проблемы обманутых дольщиков и инвесторов в Амурской области, Сахалинской области и Еврейской автономной области. Сейчас на Дальнем Востоке насчитывается пять жилых домов, строящихся за счет дольщиков и инвесторов, но не введенных в эксплуатацию. Из них – три дома в Приморском крае и два в Хабаровском крае. С 2009 г. от недобросовестных застройщиков пострадало 2 989 дальневосточников (1 416 дольщиков и 1 573 инвесторов). В данный момент на Дальнем Востоке насчитывается 448 пострадавших от застройщиков граждан, в том числе в Республике Саха (Якутия) – 101 инвестор; в Приморском крае – 197 инвесторов; в Хабаровском крае – 121 дольщик и 29 инвесторов<sup>88</sup>.

---

<sup>87</sup> Например, для решения проблем обманутых дольщиков в администрации Приморья в 2012 г. было проведено специальное совещание: Астафурова Е. Десять домов во Владивостоке, в которые будущие новоселы вложили свои деньги, строят дольше 8 лет [Электронный ресурс] // Комсомольская правда kp.ru. URL: <http://kp.ru/online/news/1164546/> (дата обращения: 05.06.2012).

<sup>88</sup> Проблемы обманутых дольщиков не спешат решать власти Хабаровского края [Электронный ресурс] // Медиахолдинг PrimaMedia. 2005-2013. URL: <http://amurmedia.ru/news/khabkrai/05.04.2013/268242/problem-obmanutih-dolschikov.html> (дата обращения: 12.07.2013).

Нельзя сказать, что государство не пытается защитить своих граждан. Так, с 2005 г. вступил в действие ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», который стал значительным шагом к ликвидации мошенничеств в сфере строительства жилья. Этим Законом было введено положение об обязательной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Тем не менее схемы обмана граждан все еще существуют.

Компании-застройщики часто прибегают к различным способам обхода указанного Закона, чтобы избежать ответственности и исполнения обязательств. Например, из интервью с одним из долевым участником строительства жилья стало известно о заключении компаниями-застройщиками притворных сделок в обход указанного ФЗ для того, чтобы снять с себя дальнейшую ответственность и обязательства по выплате неустойки в случае неисполнения обязанности по строительству. Так, компания «Динас» заключает с желающими приобрести квартиры в строящемся здании договоры о намерении, которые не подлежат государственной регистрации. Иные компании вместо договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома заключают предварительный договор купли-продажи, также не подлежащий регистрации.

При этом на заявления обманутых «дольщиков» ни правоохранительные органы, ни иные органы государственной власти не реагируют. В качестве примера можно привести историю пострадавшего П., который отдал ООО «Владстройтур» 5 160 960 рублей по договору предварительной купли-продажи квартиры. Однако после окончания срока действия договора вместо жилплощади он получил от застройщика экспертное заключение ФГУ «Главгосэкспертиза России» о том, что все его деньги потрачены на строительство иного жилого комплекса. На тот момент строительство уже было заморожено, никакой информации, когда оно возобновится, не было, и, как известно, оно не возобновилось до сих пор. Обманутый гражданин П., посчитав, что в отношении него были совершены мошеннические действия со стороны застройщика, потребовал у компании вернуть внесенные им денежные средства, на что

застройщик предложил вернуть деньги частями в течение года, что не устроило П., и он обратился с соответствующим заявлением в отделение милиции № 3 УВД г. Владивостока. Следователь же, учитывая добровольное согласие застройщика вернуть заявителю деньги, не усмотрел в деятельности руководителей строительной организации состава преступления, предусмотренного ст. 159 УК РФ, в возбуждении уголовного дела отказал. Заместитель прокурора Первореченского района г. Владивостока, который дважды назначал дополнительные проверки по заявлению П., также не выявил в этом деле криминальных проблем, мотивировав это тем, что «договор, заключенный между П. и ООО «Владстройтур», не является договором об участии в долевом строительстве», так как данные подобных договоров подлежат обязательной государственной регистрации, что сделано не было, а вышеуказанный договор ничего не значит. В действиях ООО «Владстройтур» не выявлено нарушений ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а возникшие между П. и ООО «Владстройтур» проблемы являются гражданско-правовыми и подлежат разрешению в суде в рамках гражданского судопроизводства<sup>89</sup>.

Таким образом, часто мошеннические действия совершаются под прикрытием гражданско-правовых отношений. Компании-застройщики, заняв у физического лица крупную сумму денег, заранее не зная, будут ли они возвращены, могут легко уйти от ответственности, лишь пообещав кредитору, что непременно с ним рассчитаются. По словам пострадавшего, компания, которой он доверил денежные средства для строительства квартиры, – это устойчивая организованная группа мошенников, после общения с которыми у него возникли опасения за жизнь и благополучие своей семьи.

Неудивительно, что жители Приморья, других дальневосточных регионов предпочитают покупать недвижимость на вторичном рынке, подвергаясь

---

<sup>89</sup> Неудавшиеся собственники квартир [Электронный ресурс] // Сетевое периодическое издание «МК во Владивостоке». URL: <http://vlad.mk.ru/article/2010/10/13/536560-dom-kotoryiy-ne-postroil-dinas.html> (дата обращения: 15.12.2011). Еще один пример мошенничества, совершенного недобросовестным застройщиком, усматривается в материалах уголовного дела, рассматриваемого судом г. Владивостока. Руководитель строительной компании обвиняется в 32 эпизодах «двойной продажи» квартир. См.: Архив Ленинского районного суда г. Владивостока. Уголовное дело № 1-119/15.

меньшему риску остаться без денег и без жилья. По данным агентства по ипотечному жилищному кредитованию, общероссийское «кидалово» с недостроенным жильем привело к тому, что платежеспособное население, желающее вложить деньги в недвижимость, стало повсеместно отказываться от приобретения жилья в новостройках, опасаясь недостроя (41%) и мошенничества (34%), переориентируясь на вторичное жилье<sup>90</sup>.

Вместе с тем из анализа изученных материалов уголовных дел по ст.ст. 159, 160 УК РФ, которые были рассмотрены в судах регионов Дальнего Востока России, только два из них были в отношении руководителей строительных компаний, что подтверждает гиперлатентность этих противоправных деяний<sup>91</sup>.

Так, в Приморском крае генеральный директор Я., используя свое служебное положение, похитил денежные средства у потерпевшей в размере 2 410 000 р., заключив договор участия в долевом строительстве, не намереваясь предоставить жилье, за что был осужден по ч. 4 ст. 159 УК РФ<sup>92</sup>. Второй случай имел место в г. Благовещенске Амурской области, где потерпевшими недобросовестного предпринимателя Ш., который являлся генеральным директором строительной организации и одновременно директором компании, занимающейся продажей квартир, стали 17 семей, оставшиеся без денег и без жилья. При этом отработанную в г. Благовещенске схему незаконного отъема денежных средств граждан под предлогом строительства квартир Ш. также использовал уже в другом регионе РФ, в г. Чита<sup>93</sup>.

Сложность привлечения к уголовной ответственности, полагаем, состоит в том, что преступность в сфере строительства жилья часто завуалирована под

---

<sup>90</sup> Кожин С. Дом, который не построил «Динас» [Электронный ресурс] // Сетевое периодическое издание «МК во Владивостоке». URL: <http://vlad.mk.ru/article/2010/10/13/536560-dom-kotoryiy-ne-postroil-dinas.html> (дата обращения: 15.12.2011).

<sup>91</sup> Автором было исследовано 149 уголовных дела, рассмотренных судами в период с 2000 по 2016 гг., предметом преступлений в которых выступала недвижимость (Приморский край – 60, Хабаровский край - 27, Амурская область – 15, Камчатский край – 8, Сахалинская область - 10, Республика Саха (Якутия) - 16, Еврейская автономная область – 7, Магаданская область – 6, в Чукотской автономной области подобных уголовных дел за рассматриваемый период обнаружено не было),

<sup>92</sup> Архив Уссурийского городского суда. Уголовное дело № 1-201/2012.

<sup>93</sup> Осужденный в Чите аферист получил срок за мошенничество в Благовещенске [Электронный ресурс] // Электронное периодическое издание «Zabmedia» (Забмедиа). URL: <http://zabmedia.ru/news/51549/> (дата обращения: 01.02.2014).

гражданско-правовые споры. Так, анализ гражданских дел о признании права собственности на квартиру в Приморском крае показал, что практически каждое второе судебное производство (48%) было вызвано в связи с двойными продажами квартир строительной организацией, остальные – по причине долгой несдачи новостроек в эксплуатацию или вообще незавершенного строительства. В некоторых случаях гражданам приходилось ждать своего жилья вместо 2-3 лет, предусмотренных договором долевого участия в строительстве, более 7-10 лет.

Еще одной причиной непривлечения виновных лиц является отсутствие уголовной ответственности в отношении юридических лиц, в частности, строительных компаний, а доказать вину руководства крайне сложно. Кроме того, даже если директор юридического лица будет осужден, еще одна сложность будет состоять в возмещении ущерба потерпевшим.

Что касается второй группы преступлений, то для вторичного рынка жилья характерен широкий круг правонарушений, предусмотренных практически всеми разделами Особенной части УК РФ. Совокупность совершаемых преступлений в указанном секторе зависит от сделки, проводимой с жилым объектом. Наиболее частым преступлением опять же является мошенничество. Но в этом секторе рынка готового жилья ему сопутствуют и иные преступления, в том числе и насильственного характера. Так, мошеннические захваты жилья осуществляются в совокупности с убийствами в 10,90 % случаев, похищениями человека в 3,64% уголовных дел.

Отдельного рассмотрения требуют мошенничества, связанные с получением субсидий на приобретение жилья. Например, в регионах Дальнего Востока России, как и в других субъектах РФ, действует программа, предусматривающая выплату субсидии в размере около 600 тыс. р. на приобретение жилья молодой семье. На территории России предусмотрена выплата «материнского капитала» в связи с рождением второго ребенка, который – а это 453 тыс. руб. – семья может потратить на улучшение жилищных условий.

Эти инициативы государства, направленные на решение жилищных проблем граждан, создали почву и для новых способов мошенничества. Так, в

Новгородской области в сентябре 2013 г. были задержаны 11 членов организованной преступной группировки, которые за два года совершили мошенничества с «материнским капиталом» на сумму свыше 60 млн рублей. Схема выглядела следующим образом: преступники регистрировали коммерческую организацию под названием «Центр недвижимости», находили женщин, желающих обналичить «материнский капитал», покупали на их имя заброшенные дома в сельской местности, затем оформляли поддельные документы, благодаря которым цена копеечной недвижимости возрастала до нескольких сотен тысяч рублей, и отправляли их в Пенсионный фонд. Так было совершено свыше 150 фактов противоправной деятельности, при этом преступники действовали не только на территории Новгородской области, но и в соседних Ленинградской, Тверской и Псковской областях. Жертвой мошенников стало не только государство, но и доверчивые женщины, которые получали лишь мизерную долю государственных средств. В отношении членов ОПГ возбуждено пять уголовных дел по фактам организации преступного сообщества, мошенничества и легализации денежных средств<sup>94</sup>.

Подобные схемы мошенничеств характерны и для дальневосточных субъектов Российской Федерации<sup>95</sup>. Вместе с тем считаем, что одноэпизодные преступления, совершенные не организованной группой, а одним лицом, имеют не меньшую общественную опасность, поскольку причиняют вред как государству, так и гражданам, претендующим на получение подобных пособий и нуждающимся в них. Например, в 2013 г. в Приморье мошенническую схему с «материнским капиталом» осуществила 28-летняя жительница г. Находки Приморского края, которая обманным путем получив средства «материнского капитала» в сумме 338 860 руб., после совершения сделки купли-продажи комнаты и снятия с нее обременения, не оформила данную недвижимость на себя,

---

<sup>94</sup> Вылегжанина У. Новгородские мошенники заработали 60 млн на маткапитале [Электронный ресурс] // Интернет-портал «Российской газеты». URL: <http://www.rg.ru/2013/09/12/reg-szfo/kapital-anons.html> (дата обращения: 12.02.2014).

<sup>95</sup> Подобные ОПГ были обнаружены, и их участники осуждены в Приморском крае, Хабаровском крае, Амурской области.

а продала комнату третьим лицам<sup>96</sup>. Полагаем, что таких единичных противоправных деяний существует огромное количество, но их трудно обнаружить и отследить, поскольку государство, создавая благоприятные условия для некоторых категорий граждан, не позаботилось о защите от преступных посягательств со стороны мошенников. Уголовные дела, связанные с мошенническим завладением денежными средствами под прикрытием улучшения жилищных условий, в числе исследованных нами дел составили 20,14% (в Приморском крае – 16,36%, Хабаровском крае – 25,92%, Камчатском крае – 12,5%, наибольшее число дел в Сахалинской и Магаданской областях – по 50%, в Республике Саха (Якутия) – 18,75%, ЕАО – 14,28%), 17,24% из них были совершены ОПГ.

Стоит отметить, что такие преступления как мошенничество с «материнским капиталом», направляемым на фиктивное улучшение жилищных условий, получило распространение в небольших городах или сельской местности. Так, в г. Партизанске Приморского края был осужден директор риелторской компании, которая занималась обналичиванием средств «материнского капитала» с помощью заключения фиктивных договоров купли-продажи жилых помещений. Помимо организатора указанной преступной схемы были осуждены шесть женщин, обладавших правом на получение средств из государственного бюджета на улучшение жилищных условий. Еще один пример – Хабаровский край, где за подобные мошеннические схемы завладения бюджетными средствами были осуждены две ОПГ, осуществлявшие свою противоправную деятельность в г. Амурск и окрестностях Хабаровского края.

Отметим, что для г. Владивостока – краевой столицы такие преступления не характерны, что подтвердили опрошенные нами специалисты в сфере оборота недвижимости (88% опрошенных работников агентств недвижимости подтвердили существование подобных преступных схем, вместе с тем отметив,

---

<sup>96</sup> В Приморском крае сотрудники транспортной полиции раскрыли мошенническую схему с материнским капиталом [Электронный ресурс] // Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации. Пресс-служба. URL: <http://mvd.ru/news/item/1209009/> (дата обращения: 12.02.2014).

что в г. Владивостоке подобные мошенничества единичны, и их совершают риелторы, которые работают «на себя», т. е. неофициально).

Мошенничества при получении «материнского капитала» – далеко не единственный способ незаконного завладения государственными деньгами, предусмотренными на приобретение или оплату жилья. Так, для районов Крайнего Севера существуют программы переселения на материк, которыми также пользуются в преступных целях. Например, в г. Петропавловск-Камчатский гражданин Б. был осужден по ч. 3 ст. 159 УК РФ за мошенничество при получении жилищного сертификата, по которому он должен был приобрести жилье и освободить занимаемое им служебное помещение в связи с военной службой. Однако приобретенное по сертификату жилье он продал, служебную квартиру не освободил, а, введя в заблуждение сотрудников Камчатского областного БТИ, незаконно приватизировал и присвоил себе<sup>97</sup>.

В п. Усть-Камчатском Камчатского края аналогичное мошенничество осуществила гражданка Д., которая, получив субсидию на приобретение жилья на материке в размере 5 000 000 руб., купила две квартиры в Московской области, но осталась жить в жилом помещении, которое должна была передать в муниципальную собственность. Ее действия первоначально были квалифицированы по ч. 4 ст. 159 УК РФ, затем второй инстанцией переквалифицированы на ч. 3 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, что значительно снизило размер наказания, исключив полностью штраф в размере 1 000 000 руб.<sup>98</sup>.

Стоит отметить, что учащение подобных случаев все же вызвало внесение поправок в Уголовный закон России. В частности, появилась ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, предусматривающая уголовную ответственность за мошенничество при получении выплат, то есть хищение денежных средств или иного имущества при получении пособий, компенсаций, субсидий и иных социальных выплат, установленных законами и иными нормативными правовыми актами, путем представления заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а равно путем

---

<sup>97</sup> Архив Петропавловск-Камчатского городского суда. Уголовное дело № 1-198/2012.

<sup>98</sup> Архив Усть-Камчатского районного суда Камчатского края. Уголовное дело № 1-12/2014.

умолчания о фактах, влекущих прекращение указанных выплат. В связи с недавним принятием указанных поправок статистические данные подобных преступных проявлений можно просмотреть лишь за 2013 г. Так, всего в России по ст. 159<sup>2</sup> УК РФ было зарегистрировано 9 874 преступления, в ДВФО – 387 (больше всего в Хабаровском (128), Приморском (120) краях, в два раза меньше в Республике Саха (Якутия), по 30 – в Магаданской и Амурской областях, 15 – в Сахалинской области, 6 – в ЕАО, 5 – в Камчатском крае и 2 – в Чукотском АО). При этом коэффициент Дальневосточного региона примерно совпадает с общероссийским показателем – 6,87 и 6,21 преступлений, квалифицированных по ст. 159<sup>2</sup> УК РФ на 100 тыс. человек соответственно.

Третье криминальное направление рынка недвижимости связано с обслуживанием жилых помещений или сферой жилищно-коммунального хозяйства, где происходят многомиллионные хищения денежных средств. Привести примеры подобных уголовных дел достаточно сложно, поскольку подобные хищения обладают высокой степенью латентности. В качестве характерных черт можно выделить то, что такие преступления совершаются лицами в связи с осуществлением ими своих должностных обязанностей, их трудно обнаружить и доказать. Кроме того, процесс выявления осложняется тем, что часто происходит смена управляющих компаний многоквартирных домов, некого привлекать к ответственности, опять же, УК РФ не предусматривает ответственность для юридических лиц. Потерпевшими могут быть как простые граждане, так и ТСЖ, администрация муниципального образования. Например, гражданин В., работая в должности генерального директора ООО «М.» был осужден за хищение денежных средств в размере более 1 000 000 р. у нескольких ТСЖ, администрации г. Уссурийска, предусмотренных на капитальный ремонт многоквартирных домов<sup>99</sup>.

Таким образом, преступность на рынке недвижимости носит многоплановый характер, совершается как в незначительном, так и крупном и особо крупном размерах; группой лиц и одним человеком, а в некоторых случаях

---

<sup>99</sup> Архив Уссурийского районного суда Приморского края. Уголовное дело № 1-172/2012.

организацией или юридическим лицом, которое по действующему уголовному законодательству субъектом преступления не является; имеет один или множество эпизодов, совершается в течение промежутка времени, а в некоторых случаях и в течение нескольких лет. Также преступность в сфере оборота недвижимости постоянно дополняется новыми видами незаконного получения прибыли. Например, одним из новых аспектов рассматриваемого негативного явления явилось незаконное получение государственных выплат, так, вступление в силу Закона о семейном (материнском) капитале, который можно использовать для улучшения жилищных условий, обусловило рост числа мошенничеств и, соответственно, увеличение причиняемого ущерба гражданам в лице государства. Данный факт является свидетельством того, что в России наряду с положительными тенденциями в законодательстве, например, оказанием поддержки и материальной помощи семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, появилась негативная сторона – преступное завладение денежными средствами, выделяемыми из государственного бюджета.

Анализ уголовных дел о преступлениях в сфере оборота недвижимости позволил предложить классификацию преступных деяний в указанной сфере в зависимости от мотива преступного поведения. Так, можно выделить две группы:

1) преступления, совершаемые единожды. Например, когда родственники не могут поделить квартиру, они прибегают к насилию или угрозам или иным противоправным действиям или, например, лицу представилась возможность незаконно пользоваться, владеть и распоряжаться чужим жильем или незаконно получить субсидию на приобретение жилого помещения. Как правило, такие преступления носят эпизодический характер, совершаются единожды, в отношении одного объекта жилья, совершаются лицами, не обладающими специальными познаниями, как правило, при удачном стечении жизненных обстоятельств (46,53% рассмотренных уголовных дел).

2) преступления, совершаемые систематически, являющиеся постоянным источником дохода. Представляется, что именно такие преступления

обладают признаками профессиональной и организованной преступности (составили 54,87% изученных уголовных дел).

Для второй группы преступлений характерно то, что в сферу криминального оборота жилья нередко включаются нотариусы, служащие государственных регистрирующих органов, паспортных столов, сотрудники правоохранительных органов, работники риелторских компаний. Таким образом, спектр преступных деяний, связанных с захватом чужого недвижимого жилого имущества, можно расширить такими преступлениями как злоупотребление полномочиями и превышение должностных полномочий (встречались в 3,64% рассмотренных уголовных дел), злоупотребление полномочиями частными нотариусами (3,64%), дача и получение взятки, регистрация незаконных сделок с землей, легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путем, вынесение заведомо неправосудных решения или иного судебного акта. Признаки составов указанных преступлений, хотя и встречались в уголовных делах, тем не менее квалифицированы по ним действия преступников не были, или не были установлены лица, совершившие подобные преступления, что также является особенностью изучаемого вида преступности, когда невозможно совершить противоправный отъем жилой собственности самостоятельно, а лица, способствующие подобным преступлениям, например, предоставляющие информацию о должниках по коммунальным платежам, незаконно регистрирующие различного рода сделки и т.п., остаются в тени, без наказания.

Помимо высокой латентности и низкой раскрываемости данных преступлений, особенностью мошенничества в сфере оборота недвижимости является то, что оно нередко совершается под прикрытием гражданско-правовых сделок, когда происходит подмена уголовной ответственности гражданской, что ведет к безнаказанности субъектов преступлений. В качестве примера можно привести распространенные в настоящее время мошеннические действия

риелторских компаний, которые под видом деятельности по аренде жилья, занимаются только предоставлением информации, как правило, недостоверной<sup>100</sup>.

В заключение второго параграфа отметим следующее.

Преступность в сфере оборота недвижимости представляет собой одно из опаснейших явлений современной России, и, несмотря на то, что преступления подобного рода развитым странам не свойственны, в Российском государстве количество подобных противоправных деяний остается высоким. Что касается динамики зарегистрированных правонарушений в рассматриваемом сегменте экономики, то, начиная с момента возвращения права частной собственности на недвижимость с 1990-х гг., налицо тенденция к росту, хотя временами рост замедлялся или вовсе становился отрицательным.

Структура преступности по поводу оборота недвижимости определяется соотношением в ней групп преступлений, которые можно разделить следующим образом:

во-первых, по социальной направленности, то есть по характеру объекта преступных посягательств (преступления против личности; в сфере экономики; против общественной безопасности и общественного порядка; против государственной власти);

во-вторых, по мотивам преступного поведения. Мотивационная составляющая указанного вида преступности всегда является материальной, а насильственные преступления тесно переплетаются с корыстными и осуществляются для облегчения первых;

в-третьих, по социально-территориальной распространенности можно выделить преступность в сфере недвижимости в крупных городах, административных центрах (для нее свойственна повышенная общественная опасность, особо крупный размер ущерба, переплетение корыстных и насильственных преступных деяний) и преступность небольших городов,

---

<sup>100</sup> Ткаченко А. Г. Тенденции распространения преступлений в сфере купли-продажи и аренды жилья // Закон и право. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009. № 4. С. 57-59.

поселков (которая, как правило, ограничивается мошенничеством и не превышает крупного размера ущерба);

в-четвертых, по предмету преступного посягательства можно выделить преступления, где предметом выступают существующие объекты недвижимости (комната, квартира, дом, земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, дачи и т. д.), и преступления, предметом которых выступают денежные средства, предназначенные на покупку/строительство жилья или полученные от продажи жилья;

в-пятых, по организованности преступность в сфере оборота жилья можно разделить на групповую (включает организованную группу и неорганизованную) и одиночную. При этом особенность незаконного отъема жилья заключается в том, что, как правило, оно совершается не одним лицом, а группой из несколько человек, выполняющих различные социальные и профессиональные роли (например, риелтор, подставное лицо, на которое оформляется квартира, сотрудник государственных органов и др.), но доказать, что преступление совершено группой лиц, заранее договорившихся между собой, достаточно трудно;

в-шестых, по степени криминальной активности лиц, вовлеченных в преступную деятельность в сфере оборота жилья. Так, в 36,36% уголовных дел одним и тем же лицом или группой лиц до привлечения к уголовной ответственности было совершено несколько преступлений. Преступность в сфере недвижимости является одним из направлений преступного бизнеса, а иногда и одной из отраслей деятельности ОПГ. Для преступников-профессионалов в названной сфере характерно владение определенными навыками и знаниями относительно оборота недвижимости и его правового регулирования, криминальная специализация, которая проявляется в систематическом совершении однотипных преступлений, а также является постоянным источником дохода. По устойчивости преступного поведения можно выделить рецидивную и первичную преступность в сфере оборота недвижимости;

в-седьмых, преступность в сфере оборота недвижимости ДВФО схожа по структуре с другими регионами России, однако ее количественные характеристики превышают общероссийские показатели.

### **1.3. Мотивационный комплекс преступности в сфере оборота жилья, особенности личности виновных и потерпевших**

Традиционно личность преступника в отечественной криминологии рассматривается как совокупность или система социально-психологических свойств и качеств, сложившихся в процессе социализации человека, образующих ее общественную опасность, которая детерминирует совершение преступления<sup>101</sup>. Что касается личности преступника в сфере оборота жилой недвижимости, то автор придерживается высказанной учеными позиции, и также понимает под ней совокупность социально-психологических свойств и качеств человека, которые были им приобретены в процессе социализации, и которые образуют общественную опасность и ведут к совершению преступлений по поводу жилой недвижимости.

При этом важно, чтобы внутренней составляющей личности преступника, т. е. его мотивации, сопутствовали внешние условия, которые, во-первых, формируют личность, а во-вторых, влияют на выбор человеком преступной линии поведения. В науке существует мнение, что причиной конкретного преступления является взаимодействие негативных нравственно-психологических свойств личности, сложившихся под влиянием неблагоприятных условий нравственного формирования индивида, с внешними объективными обстоятельствами (конкретной ситуацией), порождающими намерение и решимость совершить данное преступление, либо способствующими этому<sup>102</sup>.

---

<sup>101</sup>См., напр.: Криминология: учебное пособие / Г.И. Богуш и др.; под ред. Н.Ф. Кузнецовой. М.: Проспект, 2009. С. 59.

<sup>102</sup>Алексеев А.И. Причины преступлений и их устранение органами внутренних дел. М.: МВШМ МВД СССР, 1982. С. 3.

На социологическую характеристику личности преступника в соединении с раскрытием причин преступности обращал внимание в свое время еще А. Б. Сахаров, который полагал, что эти две проблемы неотделимы друг от друга. Общественная опасность личности проявляется в ее опасном для общества поведении, обусловленном определенными причинами, с другой стороны – причины преступности, даже если они являются внешними по отношению к преступнику, проявляют себя лишь через его поведение, через личность преступника<sup>103</sup>.

Не останавливаясь специально на рассмотрении причин и условий преступности в сфере оборота недвижимости, постараемся рассмотреть этот сложный вопрос причинного комплекса через личность преступника на рынке жилья, поскольку причины преступности оказывают двойное воздействие, во-первых, на формирование личности индивида, а, во-вторых, на совершение человеком преступления.

Что касается внешних причин, которые оказывают опосредованное влияние на выбор человеком преступного варианта поведения в сфере оборота недвижимости, то на основе проведенного анализа противоправных деяний в рассматриваемой области можно сделать вывод, что основными детерминантами данного вида преступности являются следующие факторы.

Во-первых, несовершенство, а порой и вовсе отсутствие «нужного» законодательства, которые можно рассматривать в качестве как причин, так и условий преступности на рынке недвижимости. Например, в период перехода России к рыночной системе экономики отсутствовали механизмы, регулирующие и охраняющие вновь возникающие права собственности граждан на недвижимость, дальнейший переход этих прав к другим лицам. Нередко после приватизации жилья настоящие собственники пропадали без вести, а их квартиры, дома переходили третьим лицам по сомнительным договорам купли-продажи, дарения и т. д. Такое состояние дел в сфере недвижимости продолжалось в течение нескольких лет, до принятия в 1997 г. ФЗ «О

---

<sup>103</sup> Сахаров А.Б. О личности преступника и причинах преступности в СССР. М.: Госюриздат, 1961. 279 с.

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Как следствие слабой законодательной обеспеченности процессов перехода России к рыночной экономике можно указать неравную или даже «криминальную» приватизацию государственных недвижимых объектов.

Что касается современного периода развития РФ, то в качестве примера ненадлежащего регулирования отношений по поводу оборота недвижимости можно указать сферу строительства нового жилья. Безусловно, государством была предпринята попытка защитить граждан от недобросовестных компаний-застройщиков – в 2004 г. принят ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов», который предусматривает дополнительные гарантии прав граждан на жилье и возмещение ущерба, причиненного по вине застройщика. Однако в обход названного закона, мошенники заключают иные договоры, наличие которых не предусматривает гарантий, например, предварительный договор купли-продажи.

Во-вторых, к основным детерминантам следует отнести низкую правовую культуру и малограмотность российского населения, которая выражается в незнании законов, страхе отстаивать свои права и интересы в государственных инстанциях, обращаться в правоохранительные органы за защитой нарушенных прав. Так, по данным опроса, только каждый второй, кто стал жертвой мошенников в сфере оборота недвижимости, обращался в правоохранительные органы.

В-третьих, это такой фактор, как пренебрежение с целью экономии денег помощью грамотных специалистов по сопровождению сделок с недвижимостью. Так, по данным проведенного опроса 36,5% респондентов, которые совершали сделки в отношении жилья, не обращались к услугам профессионалов в указанной сфере, 20% опрошенных пользовались помощью опытных риелторов или юристов только при заключении договор купли-продажи.

В-четвертых, несовершенство работы правоохранительных органов по защите уже нарушенных прав граждан в сфере оборота недвижимости, а также разобщенность действий государственных структур в целом.

В-пятых, детерминантом служит отсутствие социальных органов, оказывающих поддержку наименее защищенным категориям граждан: престарелым, инвалидам, несовершеннолетним, опустившимся маргинальным личностям, которые и являются основными целями преступников, завладевающих чужим жильем.

В-шестых, спорность квалификации некоторых противоправных деяний в сфере оборота жилья, проблематичность разграничения их с гражданско-правовыми спорами<sup>104</sup>.

Представляется, что первопричиной всплеска преступности в сфере оборота недвижимости явился переход Российского государства к рыночной экономике<sup>105</sup>. В. В. Лунеев также указывает, что само по себе становление рыночных отношений неизбежно порождает новые формы и виды преступности (компьютерные преступления, масштабные финансовые махинации так называемых пирамид, лжепредпринимательство и др.). Необходимо отметить, что и нормальный, цивилизованный рынок обладает большим криминогенным потенциалом, подтверждением чему является стабильно высокий уровень преступности в экономически развитых странах Европы, США. По образному выражению И. И. Карпеца, «рыночные отношения изначально беременны преступностью», ибо они основаны на жесткой конкуренции, которая зачастую осуществляется отнюдь не джентльменскими способами; на запрограммированной избыточности рабочей силы, т. е. безработице, а значит, и люмпенизации значительной части населения; на резком имущественном расслоении людей<sup>106</sup>.

Определенную криминогенную роль играет инерционное действие привычек и стереотипов поведения населения, возникших в условиях существовавшей десятилетиями социалистической – фактически ничейной –

---

<sup>104</sup> Криминология: учебник / под ред. Н.Ф. Кузнецовой, В.В. Лунеева. М., 2004. 640 с.; Криминология: учебник / И.Я. Козаченко, К.В. Корсаков. М., 2011. 304 с.

<sup>105</sup> По сведениям Министерства внутренних дел, за период с 1993 г. по 2003 г. выявлено 52 938 преступлений, связанных с приватизацией [Электронный ресурс] // Мысли о России «RussiaTalk.org». URL: <http://www.russia-talk.org/cd-history/Mironov-Chubais.htm> (дата обращения: 13.12.2013).

<sup>106</sup> Карпец И.И. Преступность: иллюзии и реальность. М. 1992. С. 152.

собственности и крайне ограниченного гражданского оборота. Большинство граждан оказались неподготовленными к активному включению в систему рыночных отношений, что, с одной стороны, обусловило их повышенную виктимность в новой обстановке, а с другой – стимулировало криминальное поведение<sup>107</sup>.

В настоящее время среди причин преступности на рынке недвижимости другие ученые также отмечают: коррумпированность государственных служащих, высокую «рентабельность» данного вида преступлений, низкий уровень правовых знаний населения, противоречивость подзаконных и локальных нормативно-правовых актов, регулирующих порядок оформления и регистрации сделок с недвижимостью, неоднозначность правоприменительной (в том числе и судебной) практики, отсутствие в России единой электронной системы автоматизированного учета информации, позволяющего своевременно фиксировать юридически значимые факты<sup>108</sup>. Контроль и учет жилых помещений, выбывших из пользования граждан, до настоящего времени фактически не ведется. Единой автоматизированной базы учета нет. Это подтверждается и опросом экспертов. Так, из интервью заместителя начальника Департамента распределения собственности администрации г. Владивостока стало известно о многочисленных случаях фактического завладения бесхозным жильем и сдачей его в аренду.

Перечисленные факторы преступности специфичны для рынка жилья, вместе с тем общественно опасным деяниям в указанной области присущи и общие детерминанты преступности, такие как:

- духовный кризис общества, проявлением которого является рост алкоголизации и наркотизации населения, падение традиционных нравственных ценностей;
- резкое обострение социальных противоречий в период политической, идеологической, экономической и правовой реформы;

---

<sup>107</sup> Алексеев А.И. Криминология: курс лекций. М.: Щит-М, 1999. 340 с.

<sup>108</sup> Федосеев В.В. Мошенничества на рынке недвижимости // Жилищное право. 2009. Декабрь [Электронный ресурс] // Официальный сайт Московской муниципальной коллегии адвокатов (ММКА). URL: <http://mmka.info/content.php?pid=432> (дата обращения: 13.01.2010).

○ всеобъемлющий системный кризис общества, включающий в себя кризис власти, экономики, социальной сферы, идеологии, права, наиболее криминологически значимым проявлением которого является значительно возросшее неравенство между богатыми и бедными;

○ кризис системы борьбы с преступностью, вызванный как недостатками её правовой базы, так и прекращением или резким ухудшением функционирования отдельных её элементов (в частности, таких важных элементов системы профилактики преступлений, как добровольные народные дружины, товарищеские суды, наблюдательные и административные комиссии), недостаточным материальным обеспечением деятельности правоохранительных органов;

○ экономические противоречия, связанные с прекращением работы многих промышленных предприятий и сельскохозяйственных объединений, безработицей и бедностью;

○ правовой нигилизм, распространившийся на все слои российского общества, и выражающийся в пренебрежении как к правилами поведения в обществе и безопасности на производстве и на транспорте, так и к уголовно-правовыми нормами, утрате доверия к коррумпированным правоохранительным органам и властным структурам<sup>109</sup>.

Автор полностью разделяет позицию В.А. Номоконова, который признает, что общим объективным источником преступного поведения являются деформации общественных отношений, а общим его субъективным источником – отчуждение личности, ее ценностно-нормативной системы от ценностей общества. Что касается причинного комплекса преступности, то он определяется как комплекс глубоких деформаций общественных отношений, тормозящих экономический, социальный и духовный прогресс общества, ограничивающих свободу граждан, вызывающих социальную несправедливость и отчуждение

---

<sup>109</sup> Криминология: учебник / под ред. Н.Ф. Кузнецовой, В.В. Лунеева. М., 2004. С. 174-184.

личности от ценностей общества, ее деморализацию и провоцирующих нарушения уголовного закона<sup>110</sup>.

Следует отметить, что независимо от вышеперечисленных факторов, любых других внешних условий, преступление, в частности, посягающее на нормальные отношения в сфере оборота недвижимого имущества – это всегда акт, совершенный по воле лица, его внутреннее побуждение, выбор противоправного способа достижения поставленной цели. Поэтому принято к причинам и условиям совершения преступлений относить также совокупность социально-психологических свойств и качеств человека, которые составляют личность преступника. Преступность как социальное явление, не существующее вне людей и их поведения, следует рассматривать в качестве итога социального взаимодействия<sup>111</sup>.

Интеракционистский подход к пониманию причинности предполагает взаимодействие различных внешних обстоятельств с внутренними качествами личности, индивида. Из всех взаимодействий-детерминаций выделяются взаимодействия-причины, которые порождают преступное поведение индивида. Однако эти взаимодействия-причины будут в действительности являться таковыми далеко не для всех индивидов, а только для тех, у которых внутренние свойства и качества деформированы. Только в этих случаях внешние обстоятельства, специфически преломляясь в деформированном сознании личности, приводят индивида к совершению преступления<sup>112</sup>.

Личность преступника является одним из центральных направлений криминологии ввиду того, что ее изучение напрямую влияет на построение мер профилактики, в том числе и индивидуального характера, и включает в себя комплекс криминологически значимых признаков, которые в той или иной мере связаны с преступным деянием, объясняют причины его совершения. Как писал П.С. Дагель, под личностью виновного (преступника) понимается

---

<sup>110</sup> Номоконов В.А. Преступное поведение: Механизм детерминации, причины, ответственность: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М.1991. 36 с.

<sup>111</sup> Криминология: учебник для вузов / под ред. А.И. Долговой. М., 1997. С. 208.

<sup>112</sup> Громов В.Г., Маркеева Н.К. Причины преступности и причины преступления / В.Г. Громов, Н.К. Маркеева М.М., 2001. 120 с.

совокупность социально-политических, психических и физических признаков лица, совершившего преступление, имеющих уголовно-правовое значение<sup>113</sup>.

В науке существует позиция, согласно которой под личностью преступника следует понимать динамическое состояние лица, определяемое совокупностью различных негативных факторов (внешних и внутренних, социальных, биологических, психологических) и характеризуемое такими особенностями, как отчуждение от нормальных связей, отношений, ценностей, более низкий уровень образования и культуры, более низкая нравственность, выражающаяся в признании возможности использования криминальных средств достижения целей, а также сочетание таких психологических черт, как гипертрофированная импульсивность, ригидность, тревожность, паранояльность<sup>114</sup>.

Что касается личности преступника, совершившего противоправное деяние в сфере оборота недвижимости, предлагаемое определение не в полной мере отражает содержание рассматриваемого феномена. Полагаем, что перечисленные особенности личности в наибольшей степени присущи тем, кто совершает преступления против личности, например, причинение различной степени вреда здоровью, убийства, изнасилования, в наименьшей – тем, кто был признан виновным в совершении краж, и практически не свойственны лицам, совершающим преступления в сфере экономической деятельности. Как правило, мошеннические схемы в сфере оборота недвижимости требуют от преступников специальных знаний, связанных с регулированием отношений в рассматриваемом сегменте экономики.

Для изучения и получения представления о личности преступника, ее особенностях, которые в совокупности с внешними обстоятельствами обусловили совершение преступления, принято ее свойства подразделять на группы, наиболее частые из которых: социально-демографические, социально-ролевые (функциональные), социально-психологические признаки. Проведенное нами исследование статистических данных, изучение материалов уголовных дел, а

---

<sup>113</sup> Дагель П.С. Учение о личности преступника в советском уголовном праве. Владивосток. 1970. С. 15.

<sup>114</sup> Кургузкина Е.Б. Теория личности преступника и проблемы индивидуальной профилактики преступлений: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. М., 2003. С. 19-20.

также проведение эмпирических исследований показали, что структура личности преступника, посягающего на нормальные отношения в области экономики, в частности в сфере оборота недвижимости, существенно отличается от криминологической характеристики лица, совершающего другие виды преступлений.

Для составления криминологической характеристики личности преступника, совершившего преступления, связанные с операциями с недвижимостью, нами была использована разработанная криминологами системная группировка признаков, которая отражает: социально-демографические (пол, возраст, социальное происхождение и положение, семейное и должностное положение и т.д.); уголовно-правовые (тяжесть совершенного деяния, совершение преступления впервые или повторно, в группе или в одиночку, длительность преступной деятельности, форма вины и др.); нравственно-психологические (ценностные ориентации, интересы, психические свойства личности и т.д.)<sup>115</sup>.

*Социально-демографические признаки:* чаще эти преступления совершают лица в возрасте от 35 до 50 лет (51,77 %), что закономерно, т.к. именно в этом возрасте большинство людей работоспособны, имеют достаточный жизненный и криминальный опыт. 68,60 % преступников мужского пола и достаточно высокая доля женского – 31,40 %, что является особенностью рассматриваемого вида преступности.

Подавляющее число обвиняемых являлись гражданами России – 97,1% и только 1,5% - гражданами иных государств. Половина осужденных имеет образовательный уровень выше среднего. В частности, высшее и незаконченное высшее образование, а также средне-специальное у 45,39 % лиц, совершивших преступления, среднее у 51,06 % преступников. Только у 3,55 % осужденных было неполное среднее образование.

---

<sup>115</sup> См., напр.: Криминология: учебник / под ред. В.Д. Малкова. М.: ЗАО Юстицинформ, 2006; Криминология: учебник для вузов / под общ. ред. А.И. Долговой. М.: Изд-во НОРМА, 2001. С. 335; Криминология: учебник / под ред. Н.Ф. Кузнецовой, В.В. Лунеева. М., 2004. С. 120.

Преступления в сфере оборота недвижимыми объектами собственности совершаются довольно часто лицами, работающими в различных организациях, занимающихся поиском жилья, проведением и оформлением сделок, связанных с ним (47,3 % осужденных). Более того, 52,67 % из них сами организовывали риелторские агентства, строительные и прочие компании и являлись их руководителями. По роду занятий преступники распределились таким образом: риелторы и агенты недвижимости составили 20,41 % осужденных, юристы и адвокаты 9,55 %, лица, выполняющие управленческие функции в коммерческих организациях 9,02 %, государственные служащие и служащие муниципальных образований 6,94 %, работники управляющих компаний 1,38 %, военнослужащие 2,08 %, медицинские и социальные работники, учащиеся и пенсионеры по 0,69 %, сотрудники ОВД 3,47 %, рабочие 15,97 % и не трудоустроенные 30,49 %.

Как правило, это семейные люди: 45,39 % из них женаты (замужем), 13,23 % - были женаты (замужем), но на момент совершения преступления развелись, третья часть из них имеет детей. Из них в краевых столицах проживали 77,16 %, в других городах – 16,96 %, в районных центрах, поселках городского типа, сельской местности – 5,88 %.

*Уголовно-правовые признаки:* в подавляющем большинстве преступления в этой сфере совершали лица ранее не судимые (87,95%); ранее судимы были 12,05 % осужденных лиц, при этом из них 17,65 % ранее были судимы за аналогичную преступную деятельность.

Часто преступления в этой сфере осуществляются в группе (40 %). В большинстве случаев речь идет о нескольких эпизодах, но примерно в 20% следствием устанавливается однократное совершение этих преступных деяний. Мотивом совершения преступлений является не только стремление к обогащению, т.е. корыстные побуждения, но и самоутверждение, боязнь неполучения материальной выгоды, ложно понятые интересы службы.

*Нравственно-психологические признаки:* характеристики виновных лиц (как по месту работы, так и по месту жительства) являлись, как минимум, удовлетворительными, а чаще положительными. На учете в

психоневрологическом и наркологическом диспансерах не состоял ни один из обвиняемых, хотя в некоторых преступных схемах использовались наркотики для устранения собственников жилья.

Оценивая личностные качества преступника в сфере оборота недвижимости, нельзя не отметить, что преступники цинично пренебрегают нормами морали, не имеют жалости к социально незащищенным слоям населения, более того специально подыскивают именно такие категории граждан. Вместе с тем в некоторых видах преступных схем на рынке недвижимости, например, при присвоении выморочного имущества – жилья умерших граждан, не имеющих наследников, или хищении бюджетных средств, выделяемых на улучшение жилищных условий, существует такое явление, как дегуманизация, то есть, совершая преступление, преступник не сталкивается непосредственно с жертвой и не знает жертву как человека со всеми присущими последнему индивидуальными качествами. В результате снижается эффективность внутренних сдерживающих механизмов и, с одной стороны, преступник избавлен от необходимости сопереживать дискомфорт, испытываемый жертвой преступления, с другой же стороны, получает возможность оправдывать либо отрицать факт совершения самого преступления<sup>116</sup>.

При характеристике преступников, использовались такие определения как властный, обладающий силой внушения, профессиональными качествами, напористый, умело использующий трудные жизненные ситуации жертв, грамотный юрист и т.п.

Если рассматривать структуру личности преступников, которые совершают только мошенничества, то из анализа свойственных им признаков, обнаруживается достаточно позитивный портрет вполне успешного в социуме человека, представляющего наиболее активную часть населения, имеющего положительную или, по меньшей мере, удовлетворительную характеристику, состоящего в семейных отношениях, с высшим или средне-специальным

---

<sup>116</sup> Благаренко О.В. Криминологическая характеристика личности преступника, совершившего преступления в кредитно-финансовой сфере // Уголовно-правовая политика и проблемы противодействия современной преступности: сб. науч. тр. Саратов: Сателлит, 2006. С. 406-409.

образованием и относительным материальным благополучием. Ввиду сказанного очевиден вопрос: что толкает этих людей на совершение преступлений.

В настоящее время в России 85 % населения не могут улучшить свои жилищные условия из-за недостатка финансовых средств, в то время как 61 % нуждаются в таком улучшении. Вместе с тем нельзя утверждать, что преступления в сфере сделок с жильем совершаются для завладения жилым помещением с целью дальнейшего проживания в нем. Скорее наоборот, преступники, незаконно завладевшие чужой недвижимой собственностью, стараются как можно быстрее ее реализовать и получить материальную выгоду. Анализ изученных нами уголовных дел о мошеннических захватах чужих жилищ показал, что только в 3,64% случаев преступники остались проживать в незаконно захваченном жилье.

Таким образом, основная часть преступников совершает преступление в сфере оборота недвижимости с корыстной целью, причинами которой выступают желание получить материальную выгоду и удовлетворить свои завышенные потребности. Насильственные преступления, такие как убийство, похищение человека, совершаются для облегчения первых и служат им в целях устранения собственников жилья, для получения выгоды.

Очень важно познать характеристику личности преступников, которые выбирают для себя такой источник постоянного или дополнительно дохода как преступные операции с жильем граждан. Как показало проведенное нами изучение личности преступников, однотипный социальный портрет преступника вывести достаточно сложно, так как на рынке жилья совершаются разные преступления, отсюда и характеристика личности преступника значительно отличается. Однако, на наш взгляд, можно объединить в группы преступников, совершивших преступления против разных объектов посягательства. Таким образом, проанализировав уголовные дела о преступлениях в сфере недвижимости, выявлены 3 вида преступников в указанной области, знание которых позволит более эффективно выстроить систему профилактики и противодействия незаконным операциям на рынке жилья.

К первой отнесем насильственных преступников, которые с целью завладения жильем совершают убийства, похищения людей, прибегают к различного рода насилию, физическим и психическим угрозам и иным тяжким преступлениям, связанным с посягательством на личность. Насильственные и иные действия против личности в отношении собственников жилья или их родственников применялись в 8,33 % случаев. В основном они были представлены убийствами 6,25 % в среднем на территории ДВФО (25 % в Камчатском крае, 10,90 % в Приморском крае и 3,70 % в Хабаровском крае), в пределах Приморского края вымогательством (1,81 %) и похищением человека (3,64 %).

Перечисленные преступления совершались мужчинами, уровень образования которых был ниже, чем у тех, кто совершал другие преступления в рассматриваемой сфере. Большинство из них ранее были судимы. Стоит отметить, что непосредственно эти лица сам отъём жилья осуществляли крайне редко – только в 16,66 % уголовных дел, связанных с насильственными действиями в отношении собственников жилья, основной их задачей было устранение владельцев недвижимости. Дальнейшими переоформлением и продажей незаконно захваченной собственности занимались лица, обладающие специальными познаниями в сфере оборота недвижимости, как правило, состоящие в сговоре с первыми.

Ко второй группе относятся преступники-мошенники, которые используют способы завладения имуществом и получения дохода путем обмана, злоупотребления доверием, прибегая к убеждению, искажению реальной информации, предложению быстрого дохода путем обмена жилья потерпевшим. Данная категория преступников, как правило, прибегают к мошенничеству, подделке документов, нередко они имеют тесные связи с сотрудниками правоохранительных органов, участковыми, работниками паспортных столов, выступающими в качестве информаторов, а также нотариусами и другими служащими государственных органов, оказывающими помощь и поддержку в незаконном оформлении жилья. Эти преступники почти не прибегают к

кардинальным мерам типа убийств, насильственных похищений и вывоза потерпевших в отдаленные территориально регионы. Они виртуозно используют методы убеждения, обмана, лицемерия, искажения, подачи ложной информации. Среди указанных лиц следует отметить роль женщин, которым свойственны перечисленные черты характера, их доля составляет 35,41 %.

Согласно законодательному определению завладение чужим имуществом (мошенничество) осуществляется двумя способами - путем обмана или злоупотребления доверием. Эти два способа очень часто встречаются при совершении преступлений женщинами. Такие нравственно-психологические признаки женщин, как хитрость, изворотливость, специфичная образность мышления, ведут к тому, что они с большей легкостью овладевают такими способами совершения преступлений как обман и злоупотребление доверием. Именно эти способы совершения данного вида хищения объясняют высокую долю преступлений, совершаемых женщинами по сравнению с другими деяниями.

Еще одна характерная особенность преступлений, совершаемых на рынке жилья, связана с криминологической характеристикой признаков личности преступниц. Исходя из гендерного подхода при криминологической характеристике мошеннических преступлений в сфере оборота недвижимости, можно установить ролевые и психологические отличия женщин от мужчин. Так, женщины для совершения преступных деяний часто используют природное обаяние, хитрость, в большей степени способны вызывать доверие людей, проявлять ухищрения и уловки для их обмана в процессе склонения к заключению незаконных сделок с жильем. Многие женщины-преступницы достигают высокого мастерства в лицемерии, лживости, умении манипулировать сознанием других людей. Эти и другие подобные качества женщин являются мощным орудием на пути достижения преступного результата.

Отчасти этим объясняется то, что для женщин, в первую очередь, характерно совершение краж, мошенничества, присвоений и растрат, поскольку эти преступления не требуют применения физической силы. Для женской

преступности характерны корыстные и корыстно-насильственные общественно опасные деяния, на долю которых приходится более половины преступлений, совершаемых женщинами. В то же время уровень женского мошенничества в разных регионах страны не является одинаковым и устойчивым. В среднем, в 2010 г. по России он был равен 4,3 %, в ДВФО аналогичный показатель в 4,2 раза выше и составил 18,2 %<sup>117</sup>.

Возрастание общей социальной активности женщин в последние десятилетия привело и к возрастанию их криминальной активности. Так, для сферы оборота недвижимости характерен значительный процент женщин, занятых в этой области деятельности по сравнению с мужчинами, что представляет большие возможности для реализации их криминальных устремлений. Женщины в большей степени работают в риелторских фирмах (около 80 %), заняты в органах, осуществляющих государственную регистрацию сделок с недвижимостью (почти 90 %), являются служащими в отделениях паспортных столов (87 %), нотариусами (72 %), работниками ЖЭУ – в настоящее время управляющих компаний (68 %) и т.д.

В качестве характерных примеров можно привести дела из судебной практики о преступлениях, направленных на незаконный отъем жилья, с участием женщин. Такие уголовные дела присущи не только Дальнему Востоку, они распространены и в других регионах России. Суть «женского» участия в преступлениях подобного рода, в основном, сводится к завладению информацией о «подходящем» объекте и сообщению ее преступникам, хищению или подделке документов, уговору, обману, склонению жертвы к совершению противоправных сделок, реализации недвижимости мошенническим способом. Вместе с тем имеются случаи, когда женщины становятся соучастницами убийств, похищений человека и иных тяжких преступлений против личности.

Наиболее типичным примером преступления по завладению чужим недвижимым имуществом, совершаемых также в разных городах России, является

---

<sup>117</sup> Чикишева Н.А. Женское мошенничество: криминологическая и виктимологическая характеристика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Владивосток. 2011. С. 5.

уголовное дело, рассмотренное Приморским краевым судом в 2010 г.<sup>118</sup> Так, К. получила информацию о квартире, хозяйка которой злоупотребляла спиртными напитками, имела задолженность по коммунальным платежам, и предложила ей обменять жилье на более дешевое с условием оплаты долга. Получив отказ, К. вступила в сговор со своей знакомой Г. с целью незаконного отчуждения объекта недвижимости путем обмана. Реализуя противоправный отъем квартиры Ш., преступницы привлекли своих знакомых сотрудников правоохранительных органов Т. и Ж. для похищения Ш. и ее сожителя, а также ранее судимых Г. и А. для убийства потерпевших. Обе преступницы К. и Г. были осуждены за пособничество в убийстве двух лиц, сопряженное с похищением человека с целью облегчения совершения другого преступления, похищение человека группой лиц по предварительному сговору из корыстных побуждений, приготовление к мошенничеству, совершенному организованной группой либо в особо крупном размере (ч. 5 ст. 33, пп. «а», «в», «к» ч. 2 ст. 105, пп. «а», «з» ч. 2 ст. 126, ч. 1 ст. 30, ч. 4 ст. 159 УК РФ) к 13 годам лишения свободы, без штрафа. Кроме того, Г. было назначено наказание в виде штрафа в размере 30 000 руб. за похищение у гражданина паспорта или другого важного личного документа (ч. 2 ст. 325 УК РФ). Данный состав преступления не является редкостью для незаконного завладения чужой недвижимостью, более того недвижимую вещь невозможно украсть, в силу ее особого правового статуса, не задействовав при этом паспорт, свидетельство о праве собственности, доверенность и иные документы.

Таким образом, незаконный отъем жилья представляет собой не одно преступление, предусмотренное УК РФ, а комплекс или совокупность преступлений, с разными признаками состава преступления: объектом, объективной и субъективной сторонами, субъектом.

Согласно рассмотренным выше материалам уголовного дела, чтобы произвести незаконное отчуждение жилой недвижимости организованной группой были совершены похищение и убийство 2-х человек, хищение документов, приготовление к мошенничеству, то есть преступления корыстного и

---

<sup>118</sup> Архив Приморского краевого суда. Уголовное дело № 2-21/2010.

насильственного характера, объектами которых выступают жизнь и свобода личности, собственность, а также порядок управления.

Роль женщин как субъекта преступления в названном случае первоначально сводилась к получению информации о «подходящем» объекте недвижимости, противоправном склонении потерпевшей к продаже квартиры, похищении документов, а в дальнейшем они стали соучастницами похищения человека и убийства.

Для лиц женского пола характерно не только непосредственное участие в преступных схемах по отъему жилья, но и иные формы содействия в преступлениях рассматриваемой категории. Например, часто являясь служащими паспортных столов, жилищно-эксплуатационных учреждений, органов государственной регистрации, они предоставляют преступникам информацию о «подходящих» объектах недвижимости.

Кроме того, занятые в риелторских компаниях женщины помогают реализовывать незаконно приобретенные квартиры, не задумываясь о способе приобретения, руководствуясь лишь «срочностью» и «выгодностью» подобных сделок.

Нередко риелторы в целях быстрого обогащения с легкостью преступают грань между законными действиями и преступлением. Эти преступления, которые совершают лица женского пола, просматриваются в разных регионах России. Например, в г. Петропавловск-Камчатском, М., являясь учредителем риелторской компании, похитила денежные средства у 6-ти человек на общую сумму 8 431 490 руб. путем злоупотребления доверием, а именно брала в заем денежные средства без намерения их возвращать. Также она похитила денежные средства, полученные от реализации квартир граждан, злоупотребляющих спиртными напитками или малоимущих. М. обещала потерпевшим более дешевое жилье с доплатой, таким образом, обманным путем были проданы квартиры 3-потерпевших, которые остались без денег и без жилья. Во всех случаях М.

пользовалась доверительным отношением, которое ей оказывали обманутые собственники квартир<sup>119</sup>.

Во Владивостоке в настоящее время Фрунзенским районным судом рассматривается уголовное дело в отношении женщины, которая обманным путем получала крупные денежные суммы, на общую сумму более 21 млн руб., представляясь работником Департамента земельных отношений, обещавшая оформить земельные участки. Потерпевшими мошенницы, а их число составило 13 человек, стали в основном ее знакомые, или те, кому порекомендовали к ней обращаться. Интересен тот факт, что на протяжении длительного времени преступница, пользуясь особенностями строения тела, притворялась беременной, чтобы вызывать большее доверие и располагать к себе обманутых граждан<sup>120</sup>.

Результаты проведенного нами исследования показали, что ни одна из женщин, совершивших преступление в сфере оборота жилья, ранее не относилась к лицам антиобщественного поведения, а наоборот вела порядочный образ жизни, положительно характеризовалась. Что касается возраста мошенниц, то он колеблется от 24 до 65 лет, 37,5 % осужденных за преступления в сфере недвижимости женщин имеют высшее или неоконченное высшее образование, у оставшихся 62,5 % - средне-специальное образование, 75 % преступниц имели постоянное место работы, из них 16,6 % занимали должности в государственных учреждениях. Показательно, что на момент совершения преступления ни одна из женщин не состояла в зарегистрированном браке, однако большинство имели несовершеннолетних детей (83,22 %). Из них 35,64 % оправдывали совершенное преступление необходимостью денег на содержание детей.

Данные исследования подтверждают причины, которые толкают женщин на совершение преступлений, а именно изменившаяся социальная роль женщины в обществе, в соответствии с которой она стала более самостоятельной, нередко вынуждена добывать средства для содержания детей. На выбор преступного пути обеспечения средств существования женщинами влияют и такие факторы, как их

---

<sup>119</sup> Архив Петропавловск-Камчатского городского суда Камчатского края. Уголовное дело № 1-42/2012.

<sup>120</sup> Фрунзенский районный суд г. Владивостока. Уголовное дело № 1-242/2013.

позиция в обществе, политическая, экономическая, социально-нравственная стабильность в государстве.

Для эффективного предупреждения преступлений немаловажное значение имеет подробное изучение личности женщин-преступниц, выявление негативных факторов, оказывающих влияние на выбор ими преступных способов обогащения. Рост числа и появление новых видов мошеннических посягательств на недвижимую собственность, сложность квалификации этих деяний, несовершенство законодательства об ответственности за эти преступления, издержки практики его применения и другие обстоятельства, что свидетельствует о важности и актуальности данной проблемы и необходимости ее дальнейшего исследования.

Третью, наиболее интеллектуальную группу представляют лица, которые завладевают чужой недвижимостью благодаря хорошему знанию гражданского законодательства, регулирующего сферу рынка жилья. Так, в каждом пятом рассмотренном уголовном деле в качестве осужденных выступали адвокаты, юристы, профессиональные риелторы.

Отдельно следует рассматривать представителей местных органов власти, которые обладая полномочиями по распоряжению государственной собственности, за символическую плату продают недвижимую собственность в рамках процесса приватизации, пик которой и пришелся на 1990-е гг., но, тем не менее, подобные правонарушения и в настоящее время занимают не последнее место, так как передел собственности не останавливается, и экономическая преступность продолжает видоизменяться, приобретать новые формы.

Для того чтобы понять, почему совершаются те или иные преступления, недостаточно изучить личность типичного для этой сферы преступника, необходимо также исследовать личность потерпевшего в сфере оборота недвижимости. Направление, которое занимается анализом личности потерпевшего, называется виктимологией и ее разработки также служат формированию действенной системы мер предупреждения преступности.

Для предупреждения преступлений часто имеет значение не только исследование личности преступника, но и рассмотрение личностных характеристик, особенностей поведения, психологии жертв преступлений, что является предметом изучения виктимологии, которая, по мнению некоторых авторов, является отраслью юридической психологии<sup>121</sup>.

Положение лица, в отношении которого совершаются преступления, связанные с незаконными операциями с недвижимостью, представляет интерес для изучения с позиций виктимологического аспекта. Виктимология, как направление, изучающее жертв или потерпевших от преступлений, отвечает на вопрос почему, в силу каких качеств человек оказался жертвой преступления, насколько криминологически значимо поведение жертвы в ситуациях взаимодействия жертвы и преступника и другие вопросы<sup>122</sup>.

Проведенное нами изучение материалов уголовных дел показало, что очень часто жертвами преступлений, направленных на захват жилья, становятся наиболее уязвимые, социально не защищенные слои населения (43,35 %). К ним относятся, прежде всего, лица пожилого возраста, лица с психическими расстройствами, воспитанники детских домов, несовершеннолетние, одинокие, ведущие асоциальный образ жизни, злоупотребляющие алкоголем или наркотиками. Для данной категории лиц характерны специфические характеристики, особенности поведения, которые становятся причинами совершения преступлений в отношении их и их недвижимого имущества.

Что касается группы лиц, которые являются престарелыми, одинокими, не имеют родственников, которые могли бы о них позаботиться или, наоборот, члены семьи которых, хотят от них избавиться, то особенность данной категории потерпевших заключается в том, что они никем не контролируются, их жизнью и здоровьем никто не интересуется, и в силу престарелого возраста и юридической

---

<sup>121</sup> См., напр.: Аракелян К.Н. Виктимология как отрасль юридической психологии: экскурс в историю возникновения [Электронный ресурс] // Сб. тезисов участников межвуз. науч.-практ. интернет-конф. по юр. психологии «Виктимология как отрасль юридической психологии: экскурс в историю возникновения». URL: [http://psyjournals.ru/icjp\\_2011](http://psyjournals.ru/icjp_2011) (дата обращения: 27.08.2013).

<sup>122</sup> См.: Криминология: учебник / под ред. проф. Н.Ф. Кузнецовой, проф. В.В. Лунева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 154.

малограмотности их легко обмануть и отнять имущество. Нередки случаи, когда информация об одиноких больных и престарелых собственниках квартир покупается у медицинского персонала в больницах, в социальных и коммунальных службах.

Например, в г. Владивостоке сформировалась группа врачей, которые подыскивали инвалидов и пенсионеров, имеющих в собственности жилье и нуждающихся в уходе по состоянию здоровья, и обманным путем уговаривали или склоняли их к переоформлению прав на недвижимое имущество в пользу сотрудников медицинского учреждения. В конечном итоге, вся группа была осуждена за мошенничество, то есть хищение путем обмана и злоупотребления доверием квартир и иного имущества, принадлежащего лицам пожилого возраста. Указанная преступная группа врачей действовала планомерно, целенаправленно, характеризовалась устойчивостью, иерархическим построением, сплоченностью ее членов, продолжительностью времени совершения хищений, а также постоянством методов преступной деятельности по разработанным схемам и планам, что свидетельствует о ее организованности. Что касается роли женщин, то в преступной деятельности организованной группы принимали участие четыре женщины, которые осуществляли противоправные действия, используя свое служебное положение<sup>123</sup>.

Вызывает интерес рассмотрение причин выбора в качестве жертв преступных деяний по незаконному отъему жилья лиц, употребляющих наркотические средства или злоупотребляющих алкоголем, которые специально выявляются преступниками на стадии подготовки к совершению преступления при поиске «удобных» для захвата квартир.

---

<sup>123</sup> Архив Советского районного суда г. Владивостока. Уголовное дело № 2-24/2010.

Схема подобного преступного отъема квартир для современной России не является редкостью, так, например, в г. Нижний Новгород за аналогичное преступление были осуждены четверо медицинских работников, которые приватизировали и продавали жилье своих пациентов, отправляя последних в дома-интернаты. См: Кряжев Р. Дело рвачей [Электронный ресурс] // Коммерсантъ (Н.Новгород). №5 (4060). URL: <http://www.kommersant.ru/doc/1102728/print> (дата обращения: 17.04.2012). Еще один пример – г. Санкт-Петербург, где за мошенничество, совершенное группой лиц по предварительному сговору, с использованием своего служебного своего положения, в крупном размере были осуждены главный врач, зав. отделением и старшая сестра, которые также обманным путем продали квартиру одной из пациенток больницы, страдающей хроническим психическим заболеванием. См.: Врачи-психиатры продали квартиру своей пациентки в Ленобласти [Электронный ресурс] // Росбалт. URL: <http://www.rosbalt.ru/piter/2008/07/08/501905> (дата обращения: 17.04.2012).

Лица, злоупотребляющие наркотиками - не редкость для отечественного государства. По данным ООН, Россия занимает третье место по самому большому числу наркозависимых (после Ирана и Афганистана). По данным Минздрава, в России официально состоит около 550 тысяч зависимых от наркотиков лиц<sup>124</sup>, но по экспертным оценкам, в частности главы ФСКН В. П. Иванова, наркоманами являются около 2 % трудоспособного населения России репродуктивного возраста (от 15 до 64 лет). По данным ФСКН, в 2012 г. в России 18 млн человек (13 % населения страны) имели опыт употребления каких-либо наркотиков, до трёх миллионов делали это регулярно<sup>125</sup>.

Представляется, что наркопотребители, как особая группа граждан, в силу свойственных им привычек, уклада и образа жизни, обладают определенной виктимностью, т.е. способностью становиться жертвами преступлений, в том числе и в сфере оборота недвижимости.

Данная категория людей особенна по своим отличительным характеристикам и признакам, которые сформировались в процессе деформации личности под воздействием алкоголя и наркотиков. Многие из них ранее имели профессию, были женаты (замужем), вели активный общественный образ жизни. Однако свойства алкоголя и наркотических средств таковы, что они медленно, но последовательно разрушают личность человека, делают его раздражительным, конфликтным, агрессивным. На смену положительным качествам приходят негативные, что приводит к потере семьи, работы, к утрате связи с родственниками, друзьями, замкнутости, одиночеству.

Лица, злоупотребляющие разными видами психоактивных веществ - наркотиками и алкоголем, обладают специфическими чертами поведения и образа жизни. Как правило, это такие черты как слабое развитие самоконтроля, самодисциплины, низкая устойчивость к всевозможным воздействиям, неумение прогнозировать последствия своих действий и преодолевать трудности,

---

<sup>124</sup> Статистика распространения наркомании в России в 2000-2010 гг. Справка [Электронный ресурс] // Сетевое издание «РИА Новости». URL: <http://www.gia.ru/spravka/20100422/225438645.html> (дата обращения: 20.01.2012).

<sup>125</sup> РФ остаётся в тройке стран, больше всех потребляющих афганский героин [Электронный ресурс] // Русская Служба Новостей. URL: <http://www.rusnovosti.ru/news/214100/> (дата обращения: 20.01.2012).

эмоциональная неустойчивость и незрелость, склонность неадекватно реагировать на фрустрирующие обстоятельства, неумение найти продуктивный выход из психотравмирующей ситуации<sup>126</sup>.

Совокупность всех этих свойств личности многократно увеличивает опасность стать жертвой преступников по сравнению с людьми, которые не злоупотребляют наркотическими веществами и алкоголем, отдают отчет своим действиям, контролируют свою жизнь. По мнению специалистов, отклоняющееся поведение данной категории лиц уже заражено уязвимостью, так сказать провоцирует повышенную виктимность, то есть способность стать жертвой.

Круг преступлений, которые могут совершаться в отношении граждан, ведущих асоциальный образ жизни, с целью завладения их жильем, обширен. Действия преступников обычно получают квалификацию одновременно по нескольким статьям уголовного закона, чаще всего по ст. 159 УК РФ. Вместе с тем ст.ст. 228-228.1 УК РФ не были вменены наряду со ст. 159 УК РФ ни в одном из случаев по изученным материалам уголовных дел.

К рассматриваемой категории потерпевших часто применяются мошенничество, принуждение к совершению сделки, подделка документов. Преступники пользуются беспомощным состоянием потерпевших, вызванным наркотическим или алкогольным опьянением жертв, и в силу их слабости, непонимания в полной мере сложившейся ситуации легко могут склонить их к подписанию любых документов с целью завладения имуществом.

Представляется, что действия преступников в данном случае могут проявляться в двух направлениях. С одной стороны, преступники подыскивают лиц, уже потребляющих наркотические средства или злоупотребляющих алкоголем, и они могут использовать состояние алкогольной или наркотической «невменяемости» в своих целях. С другой стороны, преступники, подыскав подходящую жертву, сами могут склонить ее путем обмана или насильно к потреблению наркотиков с целью дальнейшего завладения ее имуществом. В

---

<sup>126</sup> Березин С.В., Лисецкий К.С., Назаров Е.А. Психология наркотической зависимости и созависимости / Монография. М.: МПА, 2001 [Электронный ресурс] / Институт психотерапии и клинической психологии. URL: <http://www.psyinst.ru/library.php?part=article&id=1560> (дата обращения: 21.12.2012).

таком случае дополнительной квалификацией будет еще один состав преступления, предусмотренный ст. 230 УК РФ - склонение к потреблению наркотических средств, которая также в материалах судебной практики не нашла отражения.

Не редкостью стали случаи, когда мошенники, подыскав слабого зависимого от наркотиков или алкоголя человека, входят к нему в доверие, начинают проводить с ним время, постоянно при этом предоставляя алкогольные напитки или наркотики, тем самым поддерживая состояние человека, в котором он не может осознавать в полной мере происходящее и отдавать отчет своим действиям. Пока одни члены преступной группы занимаются «досугом» потерпевшего, другие переоформляют права на жилое помещение. В лучшем случае жертву переселяют в сельскую местность в дешевое ветхое жилье, оставляют на улице, в худшем – убивают.

Следует обратить внимание на то, что деяния преступников, чаще всего, не ограничиваются одним составом, в большинстве случаев корыстные преступления сопряжены с насильственными. Так как жилье человека особая категория собственности, оно не может быть перемещено в пространстве, как правило, является единственным местом проживания потерпевшего, преступники заинтересованы в физическом устранении собственника, в том числе и посредством наркотиков, алкоголя. Так, например, преступники для устранения сожителя собственницы квартиры, вошли в доверие потерпевшего Д., вместе с ним распивали спиртные напитки, затем путем обмана выманили его из квартиры, и, применив физическое насилие, против его воли посадили в автомобиль и отвезли в лесной массив, где с целью отравления Д. ввели ему смертельную дозу смеси героина и клофелина, и таким образом убили его. Преступники рассчитывали, что потерпевший употреблял наркотики, и передозировка как частое явление у такой категории лиц не вызвала бы подозрение у правоохранительных органов относительно причины смерти<sup>127</sup>.

---

<sup>127</sup> Архив Приморского краевого суда. Уголовное дело № 2-21/2010.

Количество преступлений на рынке недвижимости растет, меняется и их качественная характеристика, совершенствуются способы, видоизменяются методы воздействия на потерпевших, приспособляясь к новым реалиям жизни. Однако общим остается выбор жертв преступлений, которыми чаще всего становятся наиболее уязвимые категории населения, в частности, лица, страдающие наркотической или алкогольной зависимостями.

Проблема, связанная с виктимностью наркопотребителей и лиц, злоупотребляющих алкоголем, не является новой. Рядом ученых уже была поставлена проблема повышенной виктимности наркоманов и алкоголиков, которые чаще других категорий лиц становятся жертвами насильственных преступлений, при этом наркомания и алкоголизм выступают виктимологическими факторами. У наркомана в силу его физического и психического состояния всегда большой риск стать жертвой преступления<sup>128</sup>.

Следующая группа потерпевших представлена несовершеннолетними и/или детьми-сиротами. Их особенность заключается в том, что они не приспособлены к жизни, не понимают значение. Так, число уголовных дел с несовершеннолетними потерпевшими составило пятую часть (19,27 %) дел, где жертвы относились к категории уязвимых, незащищенных граждан.

Если ранее типичными жертвами преступлений на рынке жилья становились лица пожилого возраста, представители маргинальных слоев населения, то в настоящее время посягательствам, связанным с оборотом недвижимости, подвержены практически все слои населения.

Важно отметить роль государства как потерпевшего от преступлений в сфере недвижимости. Так, преступники посягают на государственное имущество в случаях: а) незаконного получения выплат, субсидий на жилье; б) незаконного присвоения выморочного имущества, а также бесхозного жилья; в) неправомерной приватизации; г) самовольного занятия земельных участков, принадлежащих государству, муниципалитетам. Количество подобных

---

<sup>128</sup> См. напр.: Тищенко М.Д. Комплексный криминологический анализ преступлений, совершаемых на почве наркомании, и проблемы их предупреждения): дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 1999. С. 11.

преступлений растет, что вызывает потребность постоянного мониторинга и анализа схем подобного мошенничества с недвижимым имуществом государства.

Выводы третьего параграфа:

Во-первых, следует выделить ряд особенностей, присущих причинному комплексу преступности в сфере жилья: 1) несовершенство законодательства, противоречивость подзаконных и локальных нормативно-правовых актов, регулирующих порядок оформления и регистрации сделок с недвижимостью, неоднозначность правоприменительной (в том числе и судебной) практики; 2) низкая правовая культура и малограмотность российского населения, которая выражается в незнании законов, страхе отстаивать свои права и интересы в государственных инстанциях, обращаться в правоохранительные органы за защитой нарушенных прав; 3) пренебрежение с целью экономии денег помощью грамотных специалистов по сопровождению сделок с недвижимостью; 4) несовершенство работы правоохранительных органов по защите уже нарушенных прав граждан в сфере оборота недвижимости, а также разобщенность действий государственных структур в целом, коррумпированность государственных служащих, отсутствие в России единой электронной системы автоматизированного учета информации, позволяющего своевременно фиксировать юридически значимые факты; 5) отсутствие социальных органов, оказывающих поддержку наименее защищенным категориям граждан: престарелым, инвалидам, несовершеннолетним, опустившимся маргинальным личностям, которые и являются основными целями преступников, завладевающих чужим жильем; 6) спорность квалификации некоторых противоправных деяний в сфере оборота жилья, проблематичность разграничения их с гражданско-правовыми спорами, низкая раскрываемость преступлений, преступники легко могут уйти от ответственности, когда жертвами становятся незащищенные слои населения; 7) высокая «рентабельность» данного вида преступлений, малозатратность средств на осуществление преступлений в данной области; 8) недостаток жилья, недоступность и сложности, связанные с ипотекой. Преступность в сфере недвижимости как криминальное общественное явление

представляет собой симбиоз насильственной, корыстной и экономической преступности, классифицируются на отдельные виды со своими особенностями детерминации. Причинный комплекс данной категории преступности характеризуется высоким динамизмом, а соответственно требует постоянного исследования.

Во-вторых, преступники делятся на три категории: совершающие корыстные преступления, совершающие насильственные общественно-опасные деяния и лица, нарушающие уголовный закон в связи с занимаемой должностью в государственных органах.

В-третьих, доля женщин в преступности в сфере оборота жилья выше, чем их доля в числе преступности в целом в два раза, составляет свыше 30 %, тогда как в структуре общей преступности колеблется в пределах 15 %.

В-четвертых, типичными жертвами отъема квартир становятся наиболее уязвимые, слабозащищенные слои населения: лица пожилого возраста, лица с психическими расстройствами, воспитанники детских домов, несовершеннолетние, одинокие, ведущие асоциальный образ жизни, злоупотребляющие алкоголем или наркотиками.

В-пятых, настоящий период развития России характеризуется тем, что жертвами могут стать любые физические лица, независимо от социального положения, юридические лица, государство.

Подводя итог первой главе, отметим характерные тенденции преступности в сфере оборота недвижимости на современном этапе. Ранее в период советской власти рынок жилья имел теневой характер, сделки с жильем не только не регистрировались, а даже скрывались, поскольку частного права собственности у граждан не было. Далее с переходом России к рыночной экономике оборот недвижимости приобрел бурное развитие и функционирование, а значительный объем проводимых сделок в указанном сегменте экономики вызвал необходимость регистрации операций в едином реестре для защиты прав граждан на жилье. Однако в последнее время вновь появляется тенденция перехода рынка недвижимости «в тень». Речь идет об укрывательстве налогов при сдаче в аренду,

о продаже государственного имущества «своим людям» в отсутствие честной конкуренции и равенства прав граждан на приватизацию, «отмывание» или легализация преступных доходов путем инвестирования в недвижимость. Практически во всех уголовных делах рассматриваемого типа просматривается тесная связь власти с организованной преступностью, выход такой преступности на международный уровень.

## ГЛАВА 2. УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ ИМ

### 2.1. Уголовно-правовая характеристика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья

С переходом российского государства к рыночной системе отношений связано восстановление существовавших ранее институтов частного права собственности, а также деления вещей на движимые и недвижимые, которые после революции 1917 г. были упразднены «навсегда»<sup>129</sup>. В исторически обозримом периоде существования советской власти наблюдается разное отношение к институту собственности, однако, с начала 1990-х гг. оно существенно изменяется. Процесс экономического реформирования происходил внезапно, стихийно, законодательная база не была сформирована, население и государство оказались не готовы к новым реалиям политической, экономической и социальной жизни. Поэтому наряду с положительными нововведениями относительно права собственности, появляются многочисленные негативные процессы и явления в этой среде.

Так, весьма распространенным преступлением на рынке недвижимости стали мошенничество, хищение или подделка документов, печатей, штампов, бланков вымогательство и др. Более того, из исследованных автором уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ч.ч. 3, 4 ст. 159 УК РФ, примерно каждое четвертое (24,7 %) касалось посягательств на чужую недвижимую собственность или денежные средства, предусмотренные на покупку жилья.

---

<sup>129</sup> Декрет ВЦИК «О социализации земли» от 19.02.1918 г. ст. 1: «Всякая собственность на землю, недра, воды, леса и живые силы природы... отменяется навсегда», см.: Декрет ВЦИК «О социализации земли» от 19.02.1918 г. [Электронный ресурс] / Российский Правовой Портал «Семерка». URL: <http://law7.ru/base18/part7/d18ru7822.htm> (дата обращения: 20.11.2012); Примечание к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г.: «С отменой частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено», см.: ГК РСФСР от 1922 г. [Электронный ресурс] / История Гражданского права России. URL: <http://civil-law.narod.ru/wist/gk22/vved.html> (дата обращения: 20.11.2012).

Кроме того, опрос более 120 сотрудников правоохранительных органов Приморского края и анализ 620 уголовных дел, рассмотренных на территории ДВФО показал, что наиболее распространенными преступлениями в процессе оборота жилья являются преступления корыстной направленности, в первую очередь, мошенничество, в связи с чем, полагаем, необходимым подробно остановиться на уголовно-правовой характеристике данного преступления. К тому же, несмотря на то, что анализ состава данного преступления достаточно полно отражен в отечественной литературе, тем не менее это не исключает некоторые дискуссионные положения, оказывающие влияние на квалификацию и практику применения.

Действующее уголовное законодательство РФ под мошенничеством понимает хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Родовым объектом мошенничества, как преступления, включенного в раздел VIII УК РФ «Преступления в сфере экономики», является безопасность экономической системы. С этим согласны далеко не все ученые, так, например, В. Л. Волков в качестве родового объекта мошенничества указывает отношения по поводу собственности<sup>130</sup>. Л.Д. Гаухман в качестве родового объекта корыстных преступлений называет собственность, а общественные отношения в сфере экономики он относит к типовому объекту<sup>131</sup>. С.М. Кочои полагает, что объектом преступлений, предусмотренных гл. 21 УК РФ, является собственность как экономическая, так и правовая категория<sup>132</sup>.

Полагаем, необходимым согласиться с тем, что родовым объектом мошенничества является безопасность экономических отношений, а отношения собственности, суть которых составляют права владения, пользования и распоряжения имуществом являются видовым объектом этого преступления.

---

<sup>130</sup> Волков В.Л. Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону. 2005. С. 102.

<sup>131</sup> Гаухман Л.Д., Максимов С.В. Ответственность за преступления против собственности. 2-е изд., испр. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. С. 17.

<sup>132</sup> Кочои С.М. Ответственность за корыстные преступления против собственности. М.: Юристъ, 1998. С. 69.

Исходя из понятия мошенничества, закрепленного отечественным уголовным законом, можно выделить подвидовые объекты рассматриваемого преступления. Так, А.И. Бойцов указывает на две разновидности мошенничества по объекту – завладение чужим имуществом, посягающее на отношения собственности, и приобретение права на чужое имущество, посягающее на иные вещные права<sup>133</sup>. К последним можно отнести ипотеку, т.е. залог недвижимости, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право бессрочного пользования земельным участком, право проживания в жилом помещении, принадлежащим другому лицу по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа, права члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа, права члена семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением и др.

Представляется, что такая двойственность объекта позволяет квалифицировать в качестве мошенничества почти все преступные деяния, направленные на завладение недвижимостью, которые выражаются не только в фактическом завладении объектом собственности, но и юридическом завладении правами на недвижимую собственность. Этот признак является отличительным для мошенничества в отношении жилья, поскольку известно, что недвижимость невозможностью перемещать в пространстве, характер владения отличается от движимых вещей открытостью и публичностью, кроме того, все права и сделки в отношении нее должны регистрироваться в установленном законом порядке.

В качестве непосредственного объекта при совершении мошенничества может выступать любая форма собственности на недвижимый объект, в отношении которой направлены преступные действия.

В силу специфических характеристик недвижимости как предмета преступного посягательства, не позволяющего совершать прямое завладение им, к предмету мошенничества в сфере оборота жилья также относят право на чужое имущество как юридическую категорию, денежные средства за объект

---

<sup>133</sup> Полный курс уголовного права: В 5 т. / под ред. докт. юрид. наук, проф., заслуженного деятеля науки РФ А.И. Коробеева. Т. III: Преступления в сфере экономики. СПб.: Изд-во Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2008. С. 108.

недвижимости (как реальный, так и еще не существующий), иное имущество, выступающее средством платежа<sup>134</sup>. Полагаем, вполне обоснованной такую позицию, однако есть и иная позиция, согласно которой право на имущество нельзя признать предметом преступления, под которым в теории обычно понимается материальный объект внешнего мира<sup>135</sup>. По мнению Л.Д. Гаухмана, В.Н. Лимонова, в такой разновидности мошенничества, как приобретение права на имущество, предмет отсутствует<sup>136</sup>.

Обязательным признаком преступлений против собственности, в том числе и мошенничества, является предмет преступления, которым является чужое имущество или имущественные права. Предметом мошенничества в сфере оборота недвижимости может быть как движимое чужое имущество (деньги), так и недвижимое (комната, квартира, дом, земельный участок и т.д.). В рассмотренных нами уголовных делах наиболее распространенными были посягательства в отношении квартир (59,03 %) и государственных выплат (24,31 %). Что касается остальных объектов недвижимости, ставших предметами преступлений, то земельные участки фигурировали в 9,03 % уголовных дел, нежилые помещения в 5,56 %, частные дома – 3,47 %, комнаты и строящиеся квартиры – по 1,39 %.

По нашему мнению, в связи со специфичностью, многогранностью мошеннических преступлений на рынке жилья, предметом может быть признан широкий спектр видов имущества и имущественных прав. Перечень предметов мошенничества на рынке недвижимости не является закрытым, предметом данного преступления является все то имущество, которое похищается, эксплуатируется или подвергается иному противоправному воздействию, нарушающему существующие по поводу данного имущества вещные отношения.

---

<sup>134</sup> Ю.И. Ляпунов и А.И. Рарог, считают, что предметом мошенничества может выступать как имущество, так и право на чужое имущество как юридическая категория. См.: Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации: Особенная часть / под общ. ред. В.М. Лебедева, Ю.И. Скуратова. М.: ИНФРА-М-НОРМА, 1996. 592с.

<sup>135</sup> Осокин Р. Б. Уголовно-правовая характеристика способов совершения мошенничества: дис. канд. юрид. наук. М., 2004. С. 48.

<sup>136</sup> См.: Гаухман Л.Д., Максимов С.В. Ответственность за преступления против собственности. М.: ЮрИнформ, 1997. 320 с.; Лимонов В.Н. Уголовно-правовая оценка мошенничества // Журнал российского права. 2002. № 12. С. 81.

Например, право на имущество может быть закреплено в различных документах, например в завещании, договорах дарения, залога, страховом полисе, доверенности на получение тех или иных ценностей, в различных видах ценных бумаг. Поэтому документы, содержащие указания на имущественные права, включая их приобретение, нередко бывают предметом различных мошеннических операций в сфере оборота недвижимости.

Объективную сторону мошенничества образуют два взаимосвязанных акта: изъятие имущества или приобретение права на него как основное действие и обман или злоупотребление доверием, обеспечивающее выполнение основного. Обман или злоупотребление доверием как способ совершения преступления выступают обязательным признаком для такого вида хищения, как мошенничество. Вместе с тем такая формулировка уголовно-правовой нормы о мошенничестве иногда вызывает трудности применения в правоприменительной практике, поскольку зачастую бывает сложно установить грань между обманом и злоупотреблением доверием, что является важным для квалификации деяния преступника.

В.Л. Волков, исследуя мошенничества по поводу жилья, также указал на отсутствие уголовных дел о мошенничествах в отношении недвижимости, совершенных путем злоупотребления доверием. Данный способ совершения мошенничества не был обнаружен и автором настоящего исследования в ходе изучения приговоров в отношении мошенников.

Исходя из специфики мошенничества с жильем, обман или злоупотребление доверием как способ и завладение недвижимостью как результат могут значительно не совпадать во времени, поскольку хищение возможно только через получение права на недвижимость, что еще раз подтверждает, что преступные деяния против недвижимости направлены на завладение правом, и моментом окончания хищения в подобных ситуациях будет момент получения права на чужое имущество.

При любой форме обмана или злоупотребления доверием сущность их заключается в том, что виновный путем уверений или умолчаний создает у

потерпевшего неверное представление о каких-либо обстоятельствах и приводит его к убеждению об обязанности либо выгоды для него передачи имущества или имущественных прав. Иными словами, при мошенничестве переход имущества в пользу виновного осуществляется по волеизъявлению самого потерпевшего<sup>137</sup>. Вместе с тем имели место случаи, когда действия преступников получали квалификацию как мошенничество, несмотря на то, что потерпевших насильно склоняли или к заключению неравноценного обмена жильем, что подпадает под объективную сторону вымогательства.

В научной литературе достаточно подробно рассмотрены понятия обмана и злоупотребления доверием, их характеристики, классификации<sup>138</sup>. Важной особенностью объективной стороны мошенничества на рынке недвижимости является обязательное наличие подготовительных действий перед совершением мошенничества. Как правило, они выражаются в установлении доверительных отношений с потерпевшим, налаживании связей с должностными лицами, подделке документов, получении справок, наблюдении и др.

Так, анализ уголовных дел показал, что перед совершением мошеннических действий в отношении жилья, преступники в 40 % случаев устанавливали тесный контакт с жертвой, из них 36,36 % деловой в качестве риелторов или квартиросъемщиков либо дружеский (63,64 %), предлагая в дальнейшем оказать помощь по продаже или обмену жилья. Среди опрошенных автором респондентов были те, которые признались, что сами занимались жилищным рейдерством в период 1990-х по 2000-е гг., примерно 65 % указали, что подыскивали квартиры,

---

<sup>137</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации 1996 г. (Постатейный) / отв. ред. А.В. Наумов. М.: Юристъ, 2000. С. 614.

<sup>138</sup> См., напр.: Борзенков Г.Н. Разграничение обмана и злоупотребления доверием // Уголовное право. 2008. № 5. С. 47; Кочои С.М. Ответственность за корыстные преступления против собственности. 2-е изд., дополненное и переработанное. М.: Профобразование, 2000. 288 с.; Красноперов Е.В. Разграничение обмана и злоупотребления доверием в составах преступлений против собственности // Научный журнал КубГАУ. 2012. №84(10). С. 3-10; Малышева Ю.Ю. Ответственность за преступления в сфере экономики, совершаемые путем обмана, по уголовному праву России: дис. ... канд. юрид. наук. Казань. 2004. 229 с.; Михайлов К.В. Злоупотребление доверием как признак преступлений против собственности (уголовно-правовые и криминологические аспекты): дис. ... канд. юрид. наук. Челябинск. 2000. 186 с.; Степанов Ю.И. Уголовно-правовая характеристика обмана как признака преступлений в сфере экономики: дисс. ... канд. юрид. наук. СПб. 2001. 253 с.; Шхагапсоев З.Л. Проблемы квалификации преступлений против собственности, совершаемых путем обмана или злоупотребления доверием // Общество и право. Краснодар: Изд-во Краснодар. ун-та МВД России. 2009. № 3 (25). С. 97-102.

используя связи в правоохранительных органах, а также 20% «покупали» информацию в отделениях паспортных столов и ЖЭК.

Субъект мошенничества на рынке жилья, как и всякого мошенничества - это вменяемое лицо, достигшее возраста 16 лет. Поскольку данное преступление совершается путем обмана или злоупотребления доверием, то обычно преступники знакомы со своими жертвами. Как правило, в одном жилом помещении проживают не только собственник недвижимости, но и его родственники, в связи с чем они также часто выступают в качестве мошенников или активно способствуют преступникам, удовлетворяя свои корыстную или иную личную заинтересованности.

Российским уголовным законодательством предусмотрен и специальный субъект мошенничества, указанный в ч. 3 ст. 159 УК РФ, – должностное лицо. Для преступности в сфере оборота недвижимости специальными субъектами могут быть сотрудники Управлений Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, судьи, работники администраций муниципальных образований – как собственников муниципального жилья и т.д.

Представляется, что преступность на рынке недвижимости вообще невозможна без содействия государственных служащих, поскольку недвижимость обладает особым правовым статусом, о котором говорилось выше. Данный вывод подтверждается и проведенным исследованием, согласно которому все респонденты, которые сталкивались с незаконным завладением жильем или знакомые с такими гражданами, отметили коррупцию одной из причин рассматриваемых преступлений. Однако процент уголовных дел в отношении такого рода субъектов крайне невысок, поскольку совершаемые преступления коррупционной направленности, в том числе и в сфере оборота недвижимости, обладают наибольшей латентностью. Так, изучение уголовных дел рассматриваемой категории показало, что осуждено должностных лиц было всего в 0,85 % изученных приговоров.

Вместе с тем не менее важную роль для преступности в сфере оборота недвижимости играют лица, выполняющие управленческие функции в

коммерческих организациях, например, риелторских агентств, строительных компаний, специальная ответственность для которых отдельно УК РФ не предусматривает, как и не предусматривает ответственность юридических лиц, виновных в нарушении прав граждан в отношении своего жилья. Из проведенного автором исследования материалов уголовных дел, 27,27 % мошенников работали в агентствах недвижимости.

Субъективная сторона мошенничества на рынке недвижимости всегда выражается в прямом умысле, направленном на получение материальной выгоды, т.е. корыстный мотив. Более того, что касается противоправного захвата жилья граждан, то это всегда хорошо спланированные, заранее подготовленные преступления. Как показал анализ материалов уголовных дел, в большинстве случаев преступные группы осуществляли несколько «захватов» квартир, прежде чем их деятельность была выявлена и пресечена. Из этого, по нашему мнению, следует, что преступники объединялись в группы специально для совершения преступлений по отъему жилья граждан, что также указывает на организованный характер подобных преступлений.

Ранее квалификация преступного деяния, направленного на незаконное завладение чужим жильем, происходила, как правило, по ч.ч. 3, 4 ст. 159 УК РФ. Квалифицирующими признаками выступали совершение мошенничества организованной группой либо в особо крупном размере, что объясняется высокой стоимостью недвижимости. Так, средняя стоимость жилья в г. Владивостоке отмечается относительно квартир 63 853 руб. за кв.м., что касается частных домов, то цена составляет 5 695 402 руб. - за объект<sup>139</sup>.

С принятием поправок в УК РФ в 2012 г. все мошеннические действия, повлекшие лишение гражданина права на жилое помещение, должны быть квалифицированы по ч. 4 ст. 159 УК РФ. Введение законодателем дополнительного квалифицирующего признака «лишение гражданина права на жилое помещение» подтверждает особую ценность объекта жилой недвижимости

---

<sup>139</sup> Кулюк П. Российская недвижимость – не дешева, зато проста и стара, покупают ее россияне в основном для себя [Электронный ресурс] // Общероссийский сервер недвижимости РосРиэлт-Недвижимость. URL: [http://www.rosrealt.ru/statya\\_nedvizhmost/201/](http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhmost/201/) (дата обращения: 17.01.2012).

для любого человека, право на который должно иметь приоритетную защиту государством, в том числе и уголовно-правовую. Более подробно новый для УК РФ квалифицирующий признак и виды мошенничества будут рассмотрены в следующем параграфе.

Следует отметить, что и ранее недвижимое имущество находилось под специальной охраной уголовного закона России. Так, после возвращения в конце прошлого века права частной собственности, в том числе и на объекты недвижимости, у государства появилась потребность в дополнительной защите этого права от преступных посягательств. Такой необходимостью было вызвано введение изменений в действующий на тот момент УК РСФСР 1960 г. Законом РФ «О внесении изменений и дополнений в УК РСФСР и УПК РСФСР» от 1 июля 1994 г., в результате чего появилась статья 148.2, предусматривающая ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом.

Однако в УК РФ (1996 г.) указанная статья отражения не нашла, соответственно недвижимость, которая прежде была специальным предметом этого имущественного посягательства, утратила свой статус. Вместе с тем, спустя более десяти лет, законодатель вновь возвращает недвижимой собственности особый статус. Так, ФЗ от 29 ноября 2012 г. № 207-ФЗ ст. 159 УК РФ ч. 4 была дополнена помимо совершения группой лиц еще одним квалифицирующим признаком, а именно «мошенничество, повлекшее лишение гражданина права на жилье».

Следует отметить, что понятие жилого помещения УК РФ не раскрывает. В связи с чем полагаем, что законодатель предположил определять его как и для ст. 158 УК РФ «Кража» согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое». В данном Постановлении указано, что при квалификации действий лица, совершившего кражу, грабеж или разбой, по признаку «незаконное проникновение в жилище» судам следует руководствоваться примечанием к ст. 139 УК РФ, в котором разъясняется понятие «жилище», и примечанием 3 к ст. 158 УК РФ, где разъяснены понятия «помещение» и «хранилище».

Как известно, в ст. 139 УК РФ «Нарушение неприкосновенности жилища» понятие «жилище» определяется как индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания.

Определение «жилища» можно встретить и в ст. 5 УПК РФ, согласно которой жилище - это индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания;

Данные определения отличаются всего одним термином, а именно согласно УК РФ помещение должно быть пригодным для проживания, чтобы быть признанным жилищем, а для УПК РФ оно должно использоваться для проживания, независимо от пригодности, то есть в данном случае трактовка более широкая. Вместе с тем в практике применения вызывает затруднения, признаются ли жилым помещением, о котором говорится в ч. 4 ст. 159 УК РФ, помещения, определяемые в Примечании к ст. 158 УК РФ. Если нет, то законодатель, предусматривая более строгое наказание по данному квалифицирующему признаку, имел в виду только помещения, предназначенные для проживания. В таком случае можно говорить о пробеле в законе и несоблюдении равенства охраны прав на все виды частной собственности. Речь идет о захвате коммерческой собственности (офисы, магазины, салоны и т.д.) или так называемом рейдерстве.

Полагаем, ч. 4 ст. 159 УК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «мошенничество ... повлекшее лишение гражданина права на жилое или иное помещение ...». Данная редакция ст. 159 УК РФ более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой защиты собственников недвижимости в современное время.

Стоит рассмотреть и новые дифференцированные по сферам деятельности и способам составы мошенничества, которые были введены ФЗ от 29.11.2012. Преступность на рынке недвижимости не стоит на месте – методы, схемы и средства постоянно изменяются, требуется непрерывный мониторинг данного негативного явления с целью разработки эффективных мер предупреждения преступлений в названной сфере. Как нами было отмечено ранее, с появлением положительных процессов в сфере оборота недвижимости появляются и негативные. Так, например, в настоящее время широкое распространения приобрели мошенничества, связанные с получением материнского капитала, предусматривающего единовременную выплату денежных средств для улучшения жилищных условий в связи с рождением второго ребенка в семье.

Полагаем, такое правонарушение подпадает под квалификацию по новой для Уголовного закона ст. 159<sup>2</sup> УК РФ в редакции от 29.11.2012 г. «Мошенничество при получении выплат», то есть хищение денежных средств или иного имущества при получении пособий, компенсаций, субсидий и иных социальных выплат, установленных законами и иными нормативными правовыми актами, путем представления заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а равно путем умолчания о фактах, влекущих прекращение указанных выплат.

По сравнению с ч. 1 ст. 159 УК РФ данная специальная статья предусматривает более мягкое наказание, исключая лишение свободы, которое предусмотрено ч. 1 ст. 159 УК РФ на срок до двух лет. Полагаем, что такое смягчение необоснованно, ведь ущерб причиняется всему обществу в лице государства, лишаются финансовой поддержки менее защищенные слои населения.

Ч. 2 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ предусматривает квалифицирующий признак – совершение группой лиц по предварительному сговору, исключая альтернативный квалифицирующий признак «значительный ущерб», который предусмотрен ч. 2 ст. 159 УК РФ, и снова более мягкое наказание – предусмотренный срок лишения свободы на 1 год меньше.

Квалифицирующий признак ч. 3 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ совпадает с ч. 3 ст. 159 УК РФ и состоит в специальном субъекте, а именно преступное деяние должно быть совершено лицом с использованием своего служебного положения, или размер посягательства должен быть крупным. Что касается наказания, то снова срок лишения свободы сокращен до 5 лет вместо 6, который предусмотрен за простое мошенничество, без введения дифференциации на различные области жизнедеятельности. Совершение мошенничества при получении выплат организованной группой либо в особо крупном размере наказуемо так же как и простое мошенничество, то есть максимально десять лет лишения свободы. Полагаем, такое менее строгое наказание может служить способом уменьшения ответственности.

Например, из анализа уголовных дел о мошенничествах в сфере оборота жилья обнаружена попытка ухода от более строгого наказания по общей ст. 159 УК РФ «Мошенничество» путем ходатайства о переквалификации на ст. 159<sup>4</sup> УК РФ «Мошенничество в сфере предпринимательской деятельности», объясняя тем, что преступная деятельность по незаконному завладению квартирами граждан осуществлялась индивидуальным предпринимателем.

Продолжая уголовно-правовую характеристику «специального» мошенничества, а именно, при получении выплат, укажем, что родовый объект совпадает с объектом мошенничества, предусмотренного ст. 159 УК РФ – это группа общественных отношений, обеспечивающих нормальное функционирование экономики Российской Федерации как целостной системы. Видовой объект в данном случае аналогичен – это отношения собственности в целом. Что касается непосредственного объекта, то он представлен имуществом, а именно денежными средствами или ценными бумагами, принадлежащими государству, муниципальному органу власти и др. Несмотря на то что, установление непосредственного объекта не влияет на квалификацию, оно необходимо для решения вопросов о признании потерпевшим или гражданским истцом, о возмещении ущерба.

Потерпевшим от этого преступления, представляется, будет являться РФ, субъекты РФ, муниципальные органы власти или иные учреждения, уполномоченные законами и иными нормативными правовыми актами на выплату пособий, компенсаций, субсидий и иных социальных выплат.

Интересным является вопрос о том, будет ли потерпевшим лицо, не получившее пособие. Например, в Нижегородской области задержаны участники преступной группы, которые находили женщин, имеющих право на получение материнского капитала, обманным путем они завладевали денежными средствами, предусмотренными к выплате государством, выплачивая незначительную компенсацию обманутым гражданам. Причиненный Пенсионному фонду РФ ущерб составил более 60 млн руб.<sup>140</sup>

Поскольку мошенничество при получении выплат это специальная норма по отношению к мошенничеству, предусмотренному ст. 159 УК РФ, которая устанавливает ответственность за более узкий круг преступлений, то можно предположить, что субъект преступления по ст. 159<sup>2</sup> УК РФ будет аналогичен общей норме о мошенничестве – ст. 159 УК РФ, которая в наиболее обобщенном виде охватывает все преступления, признаки которых в ней закреплены.

Мошенничество – основной вид хищения, которое совершается в сфере оборота жилья. Вместе с тем при незаконном завладении чужой жилой недвижимостью нередко происходит и кража имущества, которое находится в квартире потерпевшего. Квалификация по совокупности ст. 159 УК РФ и ст. 158 УК РФ при незаконном завладении чужой недвижимой собственностью встречается редко, всего в 4 % исследованных автором приговоров, причем они были зарегистрированы в тех регионах Дальнего Востока, где коэффициент рассматриваемого вида преступлений самый высокий (Приморский, Хабаровский и Камчатский края). Полагаем, это объясняется тем, что основной целью преступников является завладение правом собственности на жилое помещение, которое они стараются как можно быстрее продать для получения денежного

---

<sup>140</sup> Громкие случаи мошенничества с материнским капиталом в России в 2012-2013 годах [Электронный ресурс] // Агентство экономической информации «Прайм». URL: <http://1prime.ru/Politics/20131119/770910277.html> (дата обращения: 11.06.2014).

эквивалента жилья. При этом умысел на завладение движимыми вещами отсутствует, но встречаются случаи, когда мошенник помимо завладения жильем также реализовывал и вещи потерпевшего, находящиеся в жилом помещении. Так, согласно материалам уголовного дела, рассмотренного Приморским краевым судом, А. снял комнату в частном доме М., затем убив хозяйку, стал в нем проживать, при этом он продал вещи, которые были в доме. В дальнейшем А. похитил документы на занимаемую им недвижимость, подделал доверенность для того, чтобы продать дом. Действия А. были квалифицированы по ст.ст. 105, 158, 159 УК РФ. В данном случае совокупность преступлений будет реальной, то есть лицо одновременно различными самостоятельными деяниями совершает два и более преступления, предусмотренные разными статьями УК РФ<sup>141</sup>.

В большинстве случаев мошенник до задержания правоохранительными органами успевает совершить несколько преступлений с недвижимостью, квалифицируемых по ст. 159 УК РФ, например, сдать в наем одну и ту же квартиру нескольким лицам, завладеть денежными средствами, пообещав приобрести оформить земельные участки для нескольких граждан и т.д. В данном случае совокупность преступлений также будет реальной, поскольку преступник каждый раз совершает самостоятельные, как правило, тождественные действия, направленные на завладение чужим имуществом с помощью обмана. Таким образом, мошенничество в сфере жилья – это многоэпизодное преступление (53,47 % изученных уголовных дел). Так, во Владивостоке была задержана женщина, которая сдала одну и ту же квартиру 6 раз, в другом случае – потерпевшими от мошеннических действий В-мой стали 13 человек, которым она пообещала оформить землю, не имея цель это осуществлять, причиненный ущерб составил 21 млн руб.<sup>142</sup>.

Идеальная совокупность преступлений, совершаемых при незаконном завладении чужой недвижимой собственностью, будет иметь место, например,

---

<sup>141</sup> Архив Приморского краевого суда. Уголовное дело № 2-29/2011.

<sup>142</sup> Итогом преступной деятельности мошенницы стали 13 обманутых приморцев и общий ущерб в 21 миллион рублей // «Saytoday.ru». URL: <http://saytoday.ru/accidents/itogom-prestupnoy-deyatelnosti-moshennitsy-stali-13-obmanutykh-primortsev-i-obshchiy-ushcherb-v-21-m> (дата обращения: 12.01.2014).

при мошенничестве, совершаемом с помощью подделанных этим же лицом документов или похищенных им, т.е. квалификация преступного деяния будет по ст.ст. 159, 325 или 327 УК РФ.

Как правило, при назначении наказания по совокупности мошенничества и подделки или хищения документов, ответственность за последние преступник не несет, поскольку эти преступления небольшой тяжести и срок давности по ним составляет 2 года, и в большинстве случаев он истекает к моменту поступления уголовного дела в суд, поскольку для расследования дел о мошенничестве в сфере недвижимости требуется достаточно длительное время.

Например, по уголовному делу И. органом предварительного следствия обвинялась в том, что она, реализуя свой преступный умысел, направленный на регистрацию права собственности, достоверно зная о том, что А. умер, изготовила заведомо подложные документы (решение судьи о признании права собственности на квартиру за А. и доверенность, выданную А., удостоверенную нотариусом, на право регистрации права собственности). Приговором суда И. была осуждена по ч. 3 ст. 159 УК РФ, в части обвинения И. в совершении преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 327, ч. 3 ст. 327 УК РФ уголовное дело было прекращено за истечением сроков давности привлечения к уголовной ответственности<sup>143</sup>.

Мошенничество – преступление дящееся, что объясняется правовой природой недвижимой собственности. На длительность мошеннического приобретения права на чужую недвижимость указано и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2007 № 51 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»: «...преступление считается оконченным с момента возникновения у виновного юридически закрепленной возможности вступить во владение или распорядиться чужим имуществом как своим собственным (в частности, с момента регистрации права собственности на недвижимость или иных прав на имущество, подлежащих такой регистрации в соответствии с законом».

---

<sup>143</sup> Архив Ленинского районного суда г. Владивостока Приморского края. Уголовное дело № 1-66/11.

До разъяснений, которые были даны в Постановлении Пленума ВС РФ от 2007 г., существовала проблема квалификации по ст.ст. 325, 327 УК РФ в совокупности со ст. 159 УК РФ. Статья 6 Постановления разъясняет, что хищение чужого имущества или приобретение права на него путем обмана или злоупотребления доверием, совершенные с использованием подделанного этим лицом официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, квалифицируется как совокупность преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 327 УК РФ и соответствующей частью ст. 159 УК РФ.

Если лицо подделало официальный документ, однако по независящим от него обстоятельствам фактически не воспользовалось этим документом, содеянное следует квалифицировать по ч. 1 ст. 327 УК РФ. Содеянное должно быть квалифицировано в соответствии с ч. 1 ст. 30 УК РФ как приготовление к мошенничеству, если обстоятельства дела свидетельствуют о том, что умыслом лица охватывалось использование подделанного документа для совершения преступлений, предусмотренных ч. 3 или ч. 4 ст. 159 УК РФ.

В том случае, если лицо использовало изготовленный им самим поддельный документ в целях хищения чужого имущества путем обмана или злоупотребления доверием, однако по независящим от него обстоятельствам не смогло изъять имущество потерпевшего либо приобрести право на чужое имущество, содеянное следует квалифицировать как совокупность преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 327 УК РФ, а также ч. 3 ст. 30 УК РФ и, в зависимости от обстоятельств конкретного дела, соответствующей частью ст. 159 УК РФ. Ст. 7. Постановления указывает, что хищение лицом чужого имущества или приобретение права на него путем обмана или злоупотребления доверием, совершенные с использованием изготовленного другим лицом поддельного официального документа, полностью охватывается составом мошенничества и не требует дополнительной квалификации по ст. 327 УК РФ. Полагаем, что ответственность лицо должно нести, поскольку изготовитель по всем рассмотренным нами делам ни разу не привлекался, а действия мошенника, связанные с изготовлением или использованием фальшивых документов или их похищением, в 47,37 % случаев

из изученных нами уголовных дел, где подобные деяния имели место, вообще не получали никакой уголовно-правовой оценки.

Что касается ст. 325 УК РФ, то полагаем, Постановление можно дополнить в части п. 11 положением о применении ст. 325 УК РФ в совокупности со ст. 159 УК РФ по аналогии со ст. 327 УК РФ.

Вместе с тем относительно применения указанных статей имеются и иные трудности, связанные с практикой их применения. Как было указано выше, мошенничество в сфере жилья имеет длящийся характер, совершается ни один раз до того момента, когда оно будет раскрыто. Срок давности привлечения к ответственности за подделку или хищение документов меньше, поэтому, как правило, виновные не несут ответственности по совокупности ст. 159 и ст.ст. 325, 327 УК РФ.

Так, в исследованных автором уголовных делах о преступлениях, предусмотренных ст.ст. 159, 327 УК РФ практически во всех приговорах суд признавал лицо виновным в совершении совокупности преступлений, предусмотренных ст. 159 УК РФ и ст. 327 УК РФ, назначал наказание по обеим статьям, но указывал, что наказание по ст. 327 УК РФ исполнению не подлежит в связи с истечением срока давности.

В качестве одной из мер, способствующих назначению судами справедливого наказания лицам, совершающим мошенничества с помощью изготовленных ими поддельных документов или похищенных, нами предлагается ввести в ч. 3 ст. 159 УК РФ еще один квалифицирующий признак – мошенничество с применением поддельных документов. Полагаем, данное введение будет способствовать тому, чтобы преступник не уходил от ответственности за подделку документов, если его действия направлены на дальнейшее завладение чужим жильем, и исключит ситуацию ухода от наказания в связи с истечением срока давности.

Анализ уголовных дел показал, что помимо мошенничества в сфере оборота недвижимости нередкими являются тесно связанные с ним по объекту и

объективной стороне вымогательства, принуждение к совершению сделки или отказу от нее.

При совершении вымогательства в качестве предмета преступления может выступать как сама недвижимость, когда преступник вымогает путем угроз или насилия право пользования жилым помещением, так и право собственности на жилье, включающее весь объем правомочий на владение, пользование, распоряжение. Последнее требование представляет повышенную общественную опасность, поскольку в данном случае потерпевший при выполнении требований преступника останется без жилья, при этом самостоятельно передав право собственности на него. В первом же случае при незаконном занятии жилой площади путем вымогательства, гражданин имеет право защитить свои нарушенные права в порядке гражданского судопроизводства, не теряя при этом право на свое имущество.

Следует отметить, что в настоящее время не предусмотрена специальная норма за незаконное завладение чужой недвижимой собственностью без признаков хищения, что представляет достаточную сложность для квалификации противоправных действий лиц, незаконно занимающих жилую площадь, поскольку, чтобы привлечь по ст. 163 УК РФ за вымогательство со стороны правонарушителя должна быть угроза. Такие случаи часто возникают при двойных продажах квартир, когда строительные организации отказываются решать проблемы граждан, и они вынуждены самостоятельно занимать помещения и отстаивать свои права на них всеми возможными способами, в то время как права других лиц на это же жилье нарушаются.

Квалификация по ст. 179 УК РФ (принуждение к совершению сделки или отказу от нее) вообще не нашла отражение в исследованных нами делах, поскольку признаки состава этого преступления, действительно имеющие место быть, как правило, «не служат» основанием для возбуждения уголовного дела, а подобные споры разрешаются в рамках гражданского судопроизводства.

Следует также рассмотреть новую для УК РФ ст. 170, которая ФЗ от 13.07.2015 №228-ФЗ была изменена, и вместо прежней ответственности за

незаконную регистрацию сделок с землей, появилась уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом. О применении данной статьи в практике говорить рано, т.к. с момента принятия указанного ФЗ прошло не более полугода, но вызывает необходимость рассмотреть ее состав.

Итак, родовый объект данного преступления, согласно расположению в российском уголовном законе, – это общественные отношения в сфере экономики, видовой – в сфере экономической деятельности. Непосредственным объектом ст. 170 УК РФ выступают общественные отношения, обеспечивающие законный порядок регистрации сделок с недвижимым имуществом. Дополнительным непосредственным объектом данного преступления являются общественные отношения, обеспечивающие интересы предпринимательской или иной деятельности и интересы государственной власти, государственной службы и службы в органах местного самоуправления. Таким образом, если сравнивать новый состав с предыдущим, то можно говорить о том, что поменялся только непосредственный объект преступления, ранее он касался регистрации незаконных сделок с землей, в новой редакции – незаконных сделок с недвижимым имуществом, поэтому, представляется возможным при анализе рассматривать позиции ученых относительно ст. 170 УК РФ в прежней редакции.

Так, в науке встречаются мнения, согласно которым возникают проблемы неполного соответствия природы противоправного посягательства, предусмотренного ст. 170 УК РФ, месту, занимаемому данной статьей в системе норм УК РФ<sup>144</sup>. Так, Б.В. Волженкин при классификации преступлений в сфере экономической деятельности, ст. 170 УК РФ относит к преступлениям должностных лиц, посягающим на установленные Конституцией РФ и федеральными законами свободу и гарантии осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности<sup>145</sup>.

---

<sup>144</sup> Алексеенко Н.Н. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей: монография. М., 2013. С.53.

<sup>145</sup> Волженкин Б.В. Преступления в сфере экономической деятельности по уголовному праву России. СПб., 2007. С. 160.

А.Э. Жалинский также указывает, что объект преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, включает в себя одновременно несколько групп социальных ценностей и, в частности, порядок деятельности должностных лиц при регистрации сделок с землей, режим земли как специфический правовой объект, права и интересы физических и юридических лиц в сфере землепользования<sup>146</sup>.

По мнению И.А. Клепицкого ст. 170 УК РФ помещена в гл. 22 УК РФ без необходимых на то оснований, поскольку регистрация незаконных сделок с землей и иные деяния, указанные в этой статье, влекут ответственность независимо от того, связаны ли они с предпринимательской или иной экономической деятельностью лиц, их совершивших. Это должностное преступление, место которому в гл. 30 УК РФ<sup>147</sup>.

Полагаем, что данное замечание вполне справедливо, и также придерживаемся точки зрения, что регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, указанные в этой статье, влекут ответственность независимо от того, связаны ли они с предпринимательской или иной экономической деятельностью лиц, их совершивших. Эти преступления совершаются должностным лицом с использованием своего служебного положения и направлены против интересов службы, поэтому полагаем логически более правильно эту статью перенести в главу 30 УК РФ. Кроме того, некоторые ученые считают, что преступления, предусмотренные ст. 170 УК РФ, являются специальными составами по отношению к служебному подлогу, поскольку действия, перечисленные в диспозиции данной статьи, представляют собой частные случаи внесения в официальные документы заведомо ложных сведений, совершенные должностным лицом из корыстной или иной личной заинтересованности<sup>148</sup>.

---

<sup>146</sup> Жалинский А.Э. Учебный комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. М., 2005.

<sup>147</sup> Клепицкий И.А. Система хозяйственных преступлений. М., 2007. С. 509.

<sup>148</sup> См., напр.: Алексеев Н.Н. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей: монография. М., 2013. С. 54.

Объективная сторона данного преступления выражается в трех действиях:

- регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом,
- умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

При этом обязательными условиями объективной стороны должны быть совершение этих действий из корыстной или иной личной заинтересованности и с использованием своего служебного положения.

Субъект в ст. 170 УК РФ специальный – должностное лицо. Субъективная сторона выражается в прямом умысле.

Что касается применения данной статьи уголовного закона на практике, следует отметить, что до новой редакции в 2015 г. за незаконную регистрацию сделок с землей привлекались к уголовной ответственности крайне редко, что говорит о повышенной латентности данного преступления. Так, с 1997 по 2005 гг. в России по ст. 170 УК РФ возбудили 106 уголовных дел в отношении 44 человек<sup>149</sup>, а, по данным Судебного Департамента РФ, с 2009 г. по первое полугодие 2015 г. включительно, не было осуждено ни одно лицо по рассматриваемой статье уголовного закона<sup>150</sup>.

Подводя итог данному параграфу, отметим, что проведенный нами опрос сотрудников правоохранительных органов на тему «Преступность на рынке недвижимости» показал, что противоправные деяния, направленные на отъем жилой собственности граждан, очень часто квалифицируют как мошенничество (54,87 % опрошенных), часто – 43,91 %, на то, что квалификацию по ст. 159 УК РФ эти преступления получают редко указали всего 1,22 % опрошенных, что

---

<sup>149</sup> Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономики. М., 2006. С. 265-266.

<sup>150</sup> Судебная статистика [Электронный ресурс] // Официальный сайт Судебного Департамента при Верховном Суде Российской Федерации. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79> (дата обращения: 10.01.2016).

подтверждает, что мошенничество является основным, базовым преступлением в сфере оборота жилой недвижимости граждан<sup>151</sup>.

Для мошенничества в указанной сфере свойственны некоторые особенности. Во-первых, это преступление длящееся, что объясняется правовой природой недвижимой собственности, особым порядком регистрации прав на нее. Как правило, многоэпизодное, то есть до момента задержания преступники успевают совершить несколько аналогичных преступлений. Во-вторых, мошенничество в сфере жилья, как правило, сопряжено с другими составами преступлений, чаще всего с преступлениями против жизни и здоровья личности (убийство, похищение человека, применение разного рода физического и психического насилия или угрозы такового), что подтверждает особую степень общественной опасности данного негативного явления, и преступлениями против порядка управления (похищение, подделка документов, печатей, штампов, бланков). Реже мошенничество в сфере недвижимости сопрягается с кражей движимого имущества, которое находится в жилом помещении, поскольку главной целью преступников является завладение жильем граждан, а от остальных вещей они стараются избавиться или вовсе о них не беспокоятся. Вместе с тем не стоит забывать и о ценности для потерпевшего предметов, находящихся в его жилище на момент совершения мошенничества. Из рассмотренных нами уголовных дел о мошенничестве, связанном с жильем, только 1,82 % были квалифицированы по совокупности ст. 158 и ст. 159 УК РФ. В некоторых случаях, несмотря на наличие признаков состава преступления, предусмотренного ст. 158 УК РФ, действия виновных квалифицированы кроме, как мошенничество не были. Так, по уголовному делу, рассмотренному

---

<sup>151</sup> Что касается остальных преступлений на рынке недвижимости, то они, согласно экспертным оценкам, получают квалификацию как вымогательство очень часто 10,97 %, часто 57,32 %, редко 26,83 %, не совершаются 4,88 %, принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения очень часто 10,97 %, часто 57,32 %, редко 26,83 %, не совершаются 4,88 %, подделка/хищение документов, штампов, печатей, бланков очень часто 28,05 %, часто 51,22 %, редко 18,29 %, не совершаются 2,44 %, убийство очень часто 3,66 %, часто 42,68 %, редко 51,22 %, не совершаются 2,44 %, иные насильственные преступления против жизни и здоровья человека очень часто 1,22 %, часто 30,49%, редко 59,76 %, не совершаются 3,66 %, похищение человека очень часто 1,22 %, часто 15,85 %, редко 67,07 %, не совершаются 7,32 %, лишение свободы 1,22 %, 13,41 %, 63,41 %, 14,63 % соответственно, незаконное помещение в психиатрический стационар очень часто 1,22 %, часто 9,76 %, редко 59,76 % и, что не совершаются ответили 19,51 % опрошенных экспертов.

Петропавловск-Камчатским городским судом, подсудимые С. и Г., устранив собственника и завладев его квартирой физически, начали вывозить вещи, которые там находились, при этом, продавая из них наиболее стоящие<sup>152</sup>.

Итак, общественно опасные деяния на рынке недвижимости могут быть квалифицированы как преступления различной степени тяжести, против разного рода объектов посягательств, как против личности, собственности, порядка управления и др. Вместе с тем базовое преступное деяние в сфере оборота жилья – это мошенничество. И, несмотря на то, что данное преступление известно отечественному уголовному праву с давних времен, тем не менее в науке и практике остается много дискуссионных вопросов, в том числе и ввиду появления новых дифференцированных видов мошенничеств, предусмотренных ст.ст. 159<sup>1</sup>-159<sup>6</sup> УК РФ, а также нового квалифицирующего признака в ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Также, следует отметить, что в последнее время законодатель все больше внимания уделяет преступности в сфере оборота недвижимости. Это подтверждается внесением в УК РФ таких значимых для охраны недвижимой собственности изменений ФЗ от 31.11.2012 в ч. 4 ст. 159 УК РФ, предусматривающую ответственность за мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилище, и ФЗ от 15.07.2015 в ст. 170 УК РФ, которая в новой редакции отражена как «регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом». Таким образом, можно говорить о построении целой системы статей в уголовном законе, предусматривающей наказание как для мошенников, чьи действия направлены на завладение чужим недвижимым имуществом, так и на служащих государственных органов, способствующих преступной деятельности.

---

<sup>152</sup> Архив Петропавловск-Камчатского городского суда. Уголовное дело № 1-17/2012.

## 2.2. Уголовное законодательство РФ и стран АТР о противодействии преступлениям в сфере оборота жилья

Изучение преступности и мер противодействия ей вне пределов Российской Федерации представляет немалый интерес по нескольким причинам. Проблемы преступности существуют во всем мире, отличаясь в каждой стране своими специфическими особенностями, но, вместе с тем и совпадая в общих чертах и направленности. В зависимости от степени и распространенности общественной опасности все преступления, полагаем, можно разделить на две группы: преступления, которые совершаются в рамках государства, и те, которые выходят за пределы одного государства.

Острый интерес в последнее время, связанное с всемирной глобализацией, вызывают преступления второго типа. Это относительно недавно сложившаяся категория преступлений, представляющая наибольшую опасность и угрозу для всего мирового сообщества. Данные преступления транснационального характера порождают дискуссии по поводу принятия международного уголовного кодекса<sup>153</sup>, который, предполагается, должен восполнять пробелы национальных законодательств, для чего необходимо изучать и анализировать уголовные законы различных стран.

Каждое государство старается решать проблемы борьбы с преступлениями, относящимися к указанной категории, в зависимости от присущих ему

---

<sup>153</sup> Научные взгляды на международное уголовное право стали складываться уже в Средние века под влиянием развития самой идеи международного права и ответственности за международные правонарушения во время военных действий. В XIX - начале XX в. продолжились попытки по созданию всеобъемлющей доктринальной кодификации международного права, в том числе его уголовно-правовых положений. Первой и не совсем удачной попыткой кодифицировать нормы о деликтах, затрагивающих интересы многих или всех государств, стал проект Международного уголовного кодекса 1832 г. Предпринимались эти попытки также в работах отдельных ученых, в том числе отечественных, одним из первых начал писать о международном уголовном Кодексе В. Н. Кудрявцев. Однако на сегодняшний день государства так и не смогли договориться о создании единого международного уголовного кодифицированного нормативно-правового акта, поскольку у этой идеи есть как сторонники, так и противники, которые доказывали, что международного уголовного права нет, а криминализация международного публичного права недопустима. Их критика сводилась к тому, что в системе международного права нет действенного механизма обеспечения норм международного уголовного права в виде постоянного международного уголовного суда с юрисдикцией, распространяемой на государства, юридических и физических лиц. И в то же время, по их мнению, создание такого суда противоречило бы принципу суверенного равенства государств. (Елисеев Р.А. Зарождение и развитие науки международного уголовного права [Электронный ресурс] / Юридическая электронная библиотека «Юристлиб». URL: [http://www.juristlib.ru/book\\_5888.html](http://www.juristlib.ru/book_5888.html) (дата обращения: 25.05.2014).

особенностей. Как правило, большинство преступлений в разных странах имеют общий характер, но различные сферы проявления. Так, некоторым государствам в зависимости от степени развития общественных отношений присуща преступность в одной сфере и не присуща в другой, поэтому так важно исследовать опыт зарубежных стран, которые смогли справиться с тем или иным видом преступности.

В настоящем диссертационном исследовании рассмотрены противоправные действия, совершаемые в рамках одного государства, ответственность за которые наступает по национальному уголовному законодательству, например, мошенничество, вымогательство, подделка документов и т.д. Однако следует отметить, что в некоторых случаях, встречающихся в практике предусмотренное УК РФ мошенничество в сфере оборота недвижимости, типичное для России, было совершено гражданами РФ на территории иностранного государства, которому подобные преступления не свойственны, и законодательство которого также предусматривает ответственность за мошенничество. Таким образом, последние приобрели характер транснациональных преступлений, то есть тех, которые были совершены лицами, не являющимися гражданами страны, на территории которой было совершено общественно опасное деяние, в отношении лиц, также не являющимися гражданами этого государства.

Для настоящей работы в качестве стран, представляющих интерес в аспекте сравнительно-правового исследования, были выбраны наиболее близкие по территориальному расположению и экономическим направлениям развития сотрудничества страны региона Северо-Восточной Азии (СВА), такие как Китай, КНДР, Республика Корея, Япония, который также включает Дальний Восток России. Страны СВА, в свою очередь, входят в более широкую по охвату территорию – Азиатско-Тихоокеанский регион (АТР).

Провести сравнение со всеми странами АТР не позволяет объем диссертации, кроме того это предмет самостоятельного исследования, поэтому для сопоставления взяты вышеназванные государства СВА, а также южной Азии - Таиланд. Из проанализированных уголовных законодательств зарубежных стран,

в УК Таиланда наиболее полно представлена совокупность норм, предусматривающих ответственность за посягательства на чужую недвижимость. Нельзя сказать, что все они могут быть применены в российском уголовном праве, тем не менее всестороннюю защиту различных по характеру и содержанию прав собственника недвижимости стоит отметить. Для России на современном этапе развития крайне важно выработать комплекс мер, направленных на искоренение преступности на рынке жилья, по крайней мере, той, которая связана с насильственными преступлениями. Для этого необходим более тщательный анализ мер защиты прав собственности в зарубежных странах, в том числе и не уголовно-правового характера.

Серьезный научный и практический интерес вызывает информация об уголовной политике и уголовном законодательстве в государствах Северо-Восточной Азии – ближайших соседей Дальнего Востока РФ. Представляется, что из всех стран в последние годы именно Китайская Народная Республика привлекает к себе повышенное внимание в нашей стране. Во многом это обусловлено тем, что Китай является непосредственным соседом, граничащим с Дальневосточным федеральным округом. Не меньший интерес вызывает и уголовное законодательство других государств АТР: Японии - государства с самым низким среди развитых стран уровнем преступности, Республики Корея, а также Таиланда, кроме того упоминается и опыт противодействия рассматриваемому виду преступности в США. Помимо прочего интерес к законодательству этих государств связан еще и с тем фактором, что многие российские граждане, покупающие жилье за границей<sup>154</sup>, нередко отдают

---

<sup>154</sup> Доля российских покупателей на рынке зарубежной недвижимости составляет 7-8 % от общего количества иностранных покупателей. (Где россияне покупают недвижимость за рубежом? Анализ рынков зарубежной недвижимости [Электронный ресурс] / Аналитика ABC Real Estate. URL: <http://avcrealestate.ru/press/gde-rossiyane-rokupaut-nedvizhimost-za-rubezhom.html> (дата обращения: 30.05.2014); На покупку недвижимости за границей, по данным ЦБ РФ только за первые 3 месяца 2013 г. граждане РФ перевели за рубеж 414 млн долларов США. Кроме того, некоторые граждане оформляют ипотеку в иностранных банках или оплачивают покупку с уже открытых счетов. Как результат, в ряде стран отмечается повышенный спрос на недвижимость со стороны россиян, так, турецкие власти недавно официально назвали русских лидерами среди иностранных покупателей по количеству совершенных сделок (Кривошапка Ю., Розз А. Русские виллагонки. Россияне бьют рекорды в покупке зарубежной недвижимости [Электронный ресурс] / Интернет-портал «Российской газеты». URL: <http://www.rg.ru/2013/08/04/nedvigimost-site.html> (дата обращения: 30.05.2014).

предпочтение именно этим странам<sup>155</sup>, также нередки случаи мошенничеств при аренде россиянами жилья за рубежом<sup>156</sup>, поэтому важно изучать нормы, в том числе уголовного характера, охраняющие отношения в сфере оборота недвижимости.

Если говорить об общеуголовных преступлениях, направленных против жизни и здоровья личности, против чужой собственности, то они совершаются во всех государствах и известны науке уголовного права издавна. Но есть и совершенно новые преступления, появление которых неизбежно в связи с развитием и становлением новых общественных отношений. В частности речь идет о незаконных операциях с недвижимостью, которые возникли относительно недавно и представляют в настоящее время несомненный интерес.

Так, в Японии уголовный закон содержит самостоятельную статью 235-2, которая предусматривает уголовную ответственность за незаконный захват недвижимой собственности. Данная статья является дополнительной или уточняющей к статье 235 «кража», что является существенным отличием от уголовного права России, которое квалифицирует рассматриваемые деяния как мошенничество. Вместе с тем УК Японии также содержит статью 246, предусматривающую ответственность за мошенничество, и дополнительную к ней статью 246-2, уточняющую способ совершения преступного деяния<sup>157</sup>.

Полагаем, что это объясняется тем, что УК Японии не содержит законодательное определение понятия кражи<sup>158</sup>, в отличие от УК РФ, который

---

<sup>155</sup> Алексеева В. Альтернатива европейской недвижимости [Электронный ресурс] / Портал про недвижимость Sob.ru. URL: <http://sob.ru/pmg/alternativa-evropeyskoj-vedvijimosti> (дата обращения: 30.05.2014); Среди стран Азии самым популярным является Таиланд, занявший 15-е место в рейтинге 30-ти самых популярных стран, где россияне приобретают жилье (Итоги года: в каких странах россияне покупают недвижимость) [Электронный ресурс] / Prjan.ru - Недвижимость за рубежом. URL: <http://prjan.ru/pub/26825.html> (дата обращения: 30.05.2014).

<sup>156</sup> Апеньшева Е. Мошенничество и опасности в Сингапуре [Электронный ресурс] / Портал о путешествиях «TripHints.ru». URL: <http://triphints.ru/article/moshennichestvo-i-opasnosti-v-singapore> (дата обращения: 30.05.2014).

<sup>157</sup> Ст. 246 (мошенничество) УК Японии: (1) Лицо, лишаящее другое лицо имущества путем мошенничества, наказывается лишением свободы с обязательным привлечением к труду на срок не более 10 лет. (2) Те же правила распространяются на лиц, которые незаконно получили или принудили иных лиц незаконно получить экономические преимущества методами, предусмотренными предыдущей частью. См.: Уголовный кодекс Японии / Науч. ред. и предисл. докт. юрид. наук, проф. А.И. Коробеева. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2002. С. 143.

<sup>158</sup> Статья 235 УК Японии (Кража) изложена в таком варианте: «Тот, кто украл имущество другого лица, признается совершившим кражу и наказывается лишением свободы с принудительным физическим трудом на срок до десяти лет». См.: Уголовный кодекс Японии.

делает невозможным квалификацию хищения недвижимости по ст. 158 УК РФ в связи с особым статусом предмета хищения.

В российском уголовном праве ответственность за мошенничество предусмотрена ст. 159 УК РФ, в ней же дается и определение понятия мошенничества, под которым понимается хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. В данной статье объективная сторона выражается в осуществлении двух действий, в том числе в приобретении права на чужое имущество, что позволяет квалифицировать по данной статье захват недвижимости.

Вместе с тем некоторые авторы полагают, что лишение гражданина права на имущество может и даже должно быть квалифицировано по ст. 158 УК РФ как кража. Например, Т.В. Кондрашова пришла к выводу, что хищение недвижимости граждан может и должно быть квалифицировано как кража, поскольку для того, чтобы совершить мошенничество необходимо потерпевшего обмануть или злоупотребить доверием, однако бывают случаи, когда виновный даже не знаком с жертвой, тогда и нет субъекта обмана<sup>159</sup>. Однако другие ученые<sup>160</sup> высказывают свою позицию о наличии обмана в таком случае в отношении лиц, которые осуществляют регистрацию незаконного перехода прав на недвижимый объект.

Мошенничество – основное преступление на рынке жилья России. Вместе с тем данному преступлению сопутствуют и иные общественно опасные деяния, например, убийство, причинение вреда здоровью, похищение человека,

---

<sup>159</sup> Кондрашова Т.В. Кража или мошенничество? (частный случай хищения недвижимости) // Актуальные проблемы борьбы с преступностью в Сибирском регионе: матер. науч.-практ. конф. (3-4 февраля). Красноярск: Изд-во Сиб. юрид. ин-та МВД России, 2000. № 1. С. 129-133; С.В. Складов также приходит к общему выводу о возможности хищения недвижимости без каких-либо оговорок. См.: Складов С. В. Понятие хищения в уголовном законодательстве России: теоретический анализ // Государство и право. 1997. № 9. С. 60-65; Н.Ю. Никитенкова указывает, что если какой-либо из объектов недвижимости был захвачен с применением насилия, опасного для жизни и здоровья, такие действия могут при наличии всех других признаков хищения квалифицироваться как разбой; без насилия - как грабеж, если обращение чужого имущества в пользу виновного или других лиц совершено тайно - как кража, с применением обмана - как мошенничество и т.д. См.: Никитенкова Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости // Юридическая теория и практика. 2008. № 1. С. 130-133.

<sup>160</sup> См., напр.: Гаухман Л.Д., Максимов С.В. Уголовная ответственность за преступления в сфере экономики. М. 1996. С. 68; Верховный суд также признает мошенничеством приобретение права на недвижимое имущество (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2007 г. № 51 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»). И.Я. Фойницкий писал: «Только движимые имущества могут быть взяты и передвинуты с места на место, т.е. похищены; эта деятельность невозможна по отношению к имуществам недвижимым». См.: Фойницкий И.Я. Курс уголовного права. Часть Особенная. Посягательства личные и имущественные. СПб., 1901. С. 166.

незаконное помещение в психиатрический стационар, вымогательство, хищение или подделка печатей, штампов, бланков, преступления коррупционной направленности и иные.

В УК КНР специальной статьи, устанавливающей ответственность за незаконное завладение чужой недвижимостью, нет. Что касается мошенничества, то оно предусмотрено несколькими статьями УК КНР, включенными в разные главы уголовного закона.

Особенностью китайского уголовного законодательства является уточняющий характер статей, предусматривающих ответственность за мошенничество. Например, мошенничество в сфере охраны экономических отношений. Так §8 УК КНР «Преступления против рыночного порядка» содержит ст. 226: «Принуждение путем насилия или угроз к продаже или покупке товара при отягчающих обстоятельствах», ст. 228: «Передача, продажа права пользования землей с целью извлечения прибыли в нарушение Земельного кодекса при отягчающих обстоятельствах, при особо отягчающих обстоятельствах»<sup>161</sup>.

УК КНР как и УК Японии не раскрывает понятия мошенничества, ответственность за данный вид хищения содержится в 5-й главе «Преступления против собственности» в ст. 266: Завладение путем мошенничества государственным или частным имуществом в сравнительно крупном размере. Также предусмотрены квалифицирующие признаки: крупный размер или совершение при иных отягчающих обстоятельствах и особо крупный размер или при иных особо отягчающих обстоятельствах<sup>162</sup>.

Кроме того, еще ряд статей УК КНР содержит нормы о мошенничестве, в том числе: ст. 192 - сбор средств с помощью мошенничества, ст. 193 - получение кредита мошенническим способом, ст. ст. 194-197 - мошенничество с финансовыми векселями, аккредитивами, кредитными картами, государственными ценными бумагами, ст. 198 - мошенничество в сфере

---

<sup>161</sup> Уголовный кодекс Китайской Народной Республики / под ред. и с предисл. профессора. А.И. Коробеева, пер. с китайского профессора Хуан Даосю. СПб.: Изд-во «Юридический центр», 2014. 416 с.

<sup>162</sup> См. УК КНР.

страхования (все они включены в §5 «Финансовое мошенничество» главы 3 «Преступления против социалистического рыночного экономического порядка» Особенной части)<sup>163</sup>.

Особенностью УК КНР 1997 года является, то, что субъектом, подлежащим уголовной ответственности, может быть не только физическое, как в УК РФ, но и юридическое лицо. Так, ст. 231 УК КНР указывает, что, если преступления, упомянутые в статьях 221-230 Кодекса, совершены организацией, по отношению к организации применяются штрафные санкции, а несущие непосредственную ответственность руководители организации и другие лица, несущие непосредственную ответственность, - наказываются в соответствии с указанными статьями<sup>164</sup>.

Российское законодательство никогда не считало субъектом преступления юридическое лицо<sup>165</sup>. Вместе с тем в настоящее время этот вопрос широко обсуждается, приводятся весомые аргументы, свидетельствующие о крайней необходимости введения данного института в уголовное право<sup>166</sup>. Тем не менее до настоящего времени в России ответственности для такой категории субъекта нет, а все предложения, которые высказывают ученые, находятся на стадии обсуждения. Некоторые ученые-правоведы выступают категорически против введения в уголовный закон РФ института ответственности юридических лиц, объясняя невозможностью включения этого института в действующий на сегодня УК РФ, сложностью установления субъективной стороны, достаточность

---

<sup>163</sup> Уголовный кодекс Китайской Народной Республики / под ред. и с предисл. профессора. А.И. Коробеева, пер. с китайского профессора Хуан Даосю. СПб.: Изд-во «Юридический центр», 2014. 416 с.

<sup>164</sup> См. УК КНР.

<sup>165</sup> Как показывает мировой опыт (в настоящее время уголовная ответственность юридических лиц установлена во Франции, Германии, Бельгии, Дании, Японии, Канаде, США, Южной Корее, Голландии, Норвегии, Австрии, Иордании, Ливане, Сирии, Китае, Индии, Румынии, Молдове и Литве), введение уголовной ответственности юридических лиц вызвано необходимостью создания эффективных механизмов противодействия экономической преступности. См.: Байтелесов Ж. Обсужден законопроект по вопросу введения уголовной ответственности юридических лиц [Электронный ресурс] // Специализированный ежемесячный журнал «ЮРИСТ». URL: <http://journal.zakon.kz/218076-obsuzhden-zakonoproekt-po-voprosu.html> (дата обращения: 28.06.2014).

<sup>166</sup> Напр., см.: Антонова Е.Ю. Концептуальные основы корпоративной (коллективной) уголовной ответственности: дис. ... д-ра юрид. наук. Владивосток. 2011. 395 с.; Абашина Л.А. Юридическое лицо как субъект уголовной ответственности: дис. ... канд. юрид. наук. Орел. 2008. 153 с.; Комоско А.А. Уголовная ответственность юридических лиц: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 205 с.

административного законодательства для регулирования правомерности деятельности юридических лиц и т.д.<sup>167</sup>

Хотя, заметим, что часто, почти в трети исследованных уголовных дел о преступлениях в сфере жилья (30,29 %) были задействованы риелторские компании, агентства недвижимости (27,27 %) и гораздо меньше строительные фирмы (3,02 %). Нередки случаи, когда для осуществления мошенничества, связанного с объектами недвижимости, преступники создавали фиктивное юридическое лицо - риелторскую фирму или строительную компанию для обмана граждан. Речь идет уже не просто о преступлении в сфере недвижимости, а о создании преступного бизнеса. Можно говорить о профессионализации данной категории преступлений. Потому необходимость введения уголовной ответственности юридических лиц, которая требует отдельного детального рассмотрения, является актуальной и относительно преступности в сфере оборота недвижимости.

Для сопоставительного сравнения норм уголовных законодательств различных стран АТР и РФ приведем таблицу с подробным анализом составов некоторых статей, предусматривающих уголовную ответственность за преступные схемы на рынке жилья, что позволит более иллюстративно отразить их сходства и различия. Одна из основных причин, по которым наибольший интерес представляют для нас страны СВА, состоит в том, что РФ, КНР, Республика Корея, Япония, а также не входящий в СВА Таиланд относятся к государствам романо-германской правовой семьи.

Следует отметить, что понятия и признаки состава преступления в российском уголовном законодательстве и законодательстве зарубежных стран не совпадают. Что касается иностранных государств, то при определении преступны ли действия обвиняемого, устанавливаются два признака: *actus reus* (противоправное действие) и *mens rea* (преступный умысел). Первое составляют объективные элементы, которые обычно состоят из действия, обстоятельств, в

---

<sup>167</sup> Напр. см.: Крылов Е. Слабые места законопроекта СК РФ об «уголовной ответственности юридических лиц»: часть 1 [Электронный ресурс] // Журнал «Закон». URL: [http://www.zakon.ru/blogs/slabye\\_mesta\\_zakonoproekta](http://www.zakon.ru/blogs/slabye_mesta_zakonoproekta) (дата обращения: 29.05.2014).

которых это действие было осуществлено, а также последствий, проистекающих от него, а второе означает намерение или знание о противоправности совершаемых действий. Таким образом, вместо четырех элементов состава преступления – объекта, объективной стороны, субъекта и субъективной стороны, сравнение проведено по двум, включающим в себя эти признаки – *actus reus*, включающий объективную сторону преступления по УК РФ и *mens rea*, который состоит из субъективной стороны преступления, кроме того, автором проведена попытка выделения объекта и предмета преступлений, предусмотренных уголовным законодательством различных стран.

Таблица 7

Преступные деяния в отношении чужого недвижимого имущества  
по уголовному законодательству России и стран АТР  
(сравнительный анализ составов преступлений)

Статьи УК различных стран	Actus reus (Объективная сторона по УК РФ)	Mens rea (Субъектив ная сторона по УК РФ)	Объект и предмет преступления. Субъект
Российская Федерация			
Ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение)	приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием	Прямой умысел, корыстная цель	Объект - отношения собственности; Предмет - собственность и право на жилое помещение; Субъект - физическое вменяемое лицо, достигшее 16 лет.
Ст. 170 УК РФ	Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом	Прямой умысел, корыстная или иная личная заинтересо ванность	Объект - общественные отношения, обеспечивающие законный порядок оформления сделок с недвижимым имуществом; Предмет – их несколько: недвижимое имущество,

			государственный кадастр недвижимости и (или) ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, связанные с определением кадастровой стоимости недвижимых объектов; Субъект - специальный - должностное лицо;
<b>Япония</b>			
Ст. 235-2 УК Японии (тот, кто незаконно захватил у другого лица его недвижимую собственность, наказывается...)	Захват недвижимой собственности	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Предмет - недвижимая собственность; Субъект - физическое вменяемое лицо, достигшее 14 лет.
<b>Республика Корея</b>			
Ст. 319 УК Республики Корея (вторжение в жилище человека, отказ его покидать по требованию)	Вторжение в жилище, отказ его покинуть	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Субъект по УК РК - физическое вменяемое лицо, достигшее 14 лет.
Ст. 347 УК РК Мошенничество (Лицо, которое осуществляет мошеннические действия в отношении другого лица, изымая тем самым его имущество или имея материальную выгоду от другого лица)	Мошеннические действия в отношении другого лица, выраженные в изъятии его имущества или получении материальной выгоды от другого лица	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Предмет - имущество или материальная выгода другого лица.
<b>Таиланд</b>			
ст. 345 УК Таиланда (Тот, кто останавливается в гостинице, зная, что не может платить деньги за пребывание в отеле, наказывается...).	Обман, выраженный в проживании в чужой недвижимой собственности без намерения оплаты	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Субъект по УК Таиланда - физическое вменяемое лицо, достигшее 7 лет.
ст. 341 УК Таиланда Мошенничество (Тот, кто нечестно обманывает человека	Приобретение чужого имущества или права на него путем обмана,	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Предмет -

с утверждением лжи или сокрытием фактов, которые должны быть выявлены, и, таким обманом получает имущество от человека, которого обманул или третьего лица, или заставляет данное обманутое лицо или третье лицо оформить, исполнить, отменить или уничтожить документ о праве, признается совершившим преступления обмана и мошенничества, и наказывается...)	совершенного с утверждением лжи или сокрытием фактов, которые должны быть выявлены, или путем вынуждения совершения действий относительно документа о праве		имущество или право на него, принадлежащие другому лицу.
ст. 362 УК Таиланда (Тот, кто, входит в недвижимое имущество, принадлежащее другому лицу так, чтобы вступить во владение такого имущества в целом или в какой-либо части, или входит в такую собственность, чтобы сделать любым действием нарушить мирное владение такого лица, может быть лишен свободы...)	Вхождение и/или занятие чужой недвижимой собственности	Прямой умысел	Объект - общественные отношения, связанные с обеспечением гражданских прав и отношений собственности; Предмет - недвижимая собственность.
ст. 363 УК Таиланда (Тот, кто завладевает недвижимым имуществом, принадлежащим другому лицу для себя или третьего лица, перемещая или уничтожая пограничный знак или это имущество в целом или в какой-либо его части, должен быть лишен свободы...)	Завладение чужим недвижимым имуществом	Прямой умысел	Объект - отношения собственности; Предмет - недвижимая собственность, пограничный знак.

Что касается законодательств рассмотренных зарубежных стран, то их анализ выявил, что завладение жилым чужим помещением уголовно наказуемо только в Японии, Таиланде. В КНР, Республике Корея специальной статьи в УК нет. Хотя, необходимо отметить, что для Республики Кореи и Японии характерно регулирование уголовно-правовых отношений и установление уголовной ответственности не только национальными уголовными кодексами, но и специальными законами. Например, специальные законы Республики Кореи относительно преступлений против здоровья, экономики и окружающей среды, закон об ужесточении наказания за специальные экономические преступления:

мошенничество, вымогательство, растрату, уход капитала за границу, незаконные финансовые операции и др. В качестве примера для Японии можно привести специальные законы о контроле оружия и мечей, о бизнесе, влияющем на общественную мораль, против проституции, против организованной преступности и т.д.

В РФ статья, предусматривающая ответственность за мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, появилась совсем недавно (введена в УК РФ ФЗ от 29.11.2012). Как и по российскому уголовному закону противоправное завладение чужой недвижимостью за рубежом может быть квалифицировано по нескольким статьям, охраняющим различные объекты посягательств. Вместе с тем следует отметить и особый порядок регулирования отношений собственности на жилье в названных странах, где право собственности, как таковое, отсутствует, а все объекты жилья предоставляются на праве долгосрочной аренды. Так, например, в КНР граждане вправе приобрести право собственности на квартиру в многоквартирном доме, однако земля, на которой стоит этот дом принадлежит государству и, в отличие от Российской Федерации, земля жителями дома в собственность оформлена быть не может.

Еще одной особенностью преступности в сфере оборота недвижимости в иностранных государствах является то, что она имеет экономический характер и связана, например, с мошенничеством при ипотеке или страховании, завышением оценочной стоимости и т.д.<sup>168</sup>, в России же ситуация на рынке жилья более криминальна по своей сути, поскольку кроме экономических преступлений нередко совершаются насильственные преступления против личности, устранение собственников жилья с целью завладения их недвижимым имуществом, что, по мнению экспертов, и согласно результатам проведенного автором исследования, вообще не допустимо в развитых странах мира.

Таким образом, незаконные операции, направленные на отъем жилой недвижимости граждан представляют серьезную угрозу не только экономическим

---

<sup>168</sup> Калашников М.И. Уголовная ответственность за мошеннические действия в отношении недвижимости по законодательству США // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2014. № 4 (15). С. 335-346.

отношениям, но и жизни и здоровью личности, характеризуются повышенной общественной опасностью. В условиях мировой глобализации транснациональный характер уже приобрело такое преступление как коммерческое рейдерство<sup>169</sup>. В последнее время все больше жилой недвижимости приобретается российскими гражданами за границей, в связи с чем развитие и разрастание преступности на рынке недвижимости неизбежно. Так, в настоящее время расследуется уголовное дело в отношении К., который подыскивал в г. Владивосток покупателей или арендаторов жилых домов в Таиланде. Мошенническая схема заключалась в том, что К. получал крупные денежные суммы в счет аренды за несколько месяцев вперед, затем через некоторое время выселял арендаторов, оплату не возвращал. Когда вызывали полицию, они отказывались помогать. Можно предположить, что сотрудники полиции получали взятку от К., чтобы оставаться в стороне от конфликта, возникающего между гражданами иностранного государства<sup>170</sup>. В настоящее время случаев обмана граждан за рубежом относительно аренды жилой площади немало, из опрошенных граждан России, арендовавших жилье в Таиланде почти четверть из них (23,75 %) сталкивались с каким-либо обманом (предоставление жилья отличного от того, что показывали перед заключением договора, невозвращение суммы задатка, значительное завышение платы за коммунальные услуги и т.д.). В правоохранительные органы ни один из опрошиваемых не обращался, кроме того, на вопрос: «Планируете ли в дальнейшем арендовать жилье в Таиланде?» ответ был положительным во всех случаях, половина респондентов заявили о желании арендовать напрямую у собственника, минуя посредника<sup>171</sup>.

Как мы выяснили, специальная статья предусматривающая уголовную ответственность за неправомерное завладение чужим жильем, предусмотрена

---

<sup>169</sup> См.: Андреева Л.А. Рейдерство в условиях глобализации // Международная и внутригосударственная правовая политика в условиях глобализации: проблемы теории и практики: сб. ст. по матер. III ежегод. междунар. науч. конф. (13-15 октября). Тамбов: Изд-во ТРОО "Бизнес-Наука-Общество", 2011. С. 418-423.

<sup>170</sup> Разыскивают мужчину за мошенничество Шувалов Матвей Владимирович [Электронный ресурс] // Форум о недвижимости в Таиланде «vBulletin Solutions». URL: <http://www.thailandproperty.tv/forum/showthread.php?t=6063> (дата обращения: 29.05.2014).

<sup>171</sup> Опрос был проведен в 2015 г. с помощью разработанных автором анкет, было опрошено 80 человек, арендовавших жилье в Таиланде (на острове Пхукет – одно из самых популярных мест для отдыха российских граждан).

только УК РФ и УК Японии, при этом в первом случае это ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество), а во втором это ч. 2 ст. 235 УК Японии (Кража). Кроме того, что квалификация захвата жилой недвижимости происходит по различным по содержанию преступлениям, неодинаковы также предметы посягательства: в отечественном уголовном законе – это право на имущество, в УК Японии – сама недвижимая собственность, при этом указание на то, что собственность должна быть жилой в УК Японии, отсутствует, что, как нам представляется, более правильно, поскольку частная собственность любого назначения, будь то жилое или нежилое помещение, должна охраняться уголовным законодательством в равной мере.

Поэтому полагаем, что ч. 4 ст. 159 УК РФ более правильно изложить в следующей редакции: «Мошенничество, ... повлекшее лишение права на жилое или иное помещение». Также считаем, что изъятие из УК РФ уточнения принадлежности помещения только гражданину, также было бы немаловажным по значению шагом к установлению уголовной ответственности за коммерческое рейдерство, особенно в свете участившихся захватов недвижимости предприятий, юридических лиц.

Что касается УК Республики Корея, то примечательно, что в нем содержится статья аналогичная ст. 139 УК РФ (Нарушение неприкосновенности жилища, то есть незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица), но в отличие от второй она содержит дополнительное действие объективной стороны, выраженное в отказе покидать жилище по требованию, что, полагаем, может расцениваться как фактическое завладение жильем. Ст. 139 УК РФ (Нарушение неприкосновенности жилища) звучит как незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица. Отказ покидать его по требованию объективная сторона ст. 139 УК РФ не содержит, вместе с тем положительным моментом российского уголовного закона является Примечание к указанной статье, которое раскрывает понятие жилища.

Вообще, что касается определения понятий самих преступлений, например, кражи, мошенничества, то это положительное качество свойственно УК РФ, в то время как УК перечисленных государств не раскрывает в полной мере содержания аналогичных статей. Например, в ст. 347 УК Республики Корея (Мошенничество): «лицо, которое осуществляет мошеннические действия в отношении другого лица, изымая тем самым его имущество или имея материальную выгоду от другого лица, подлежит наказанию...» не указано, что понимается под мошенническими действиями. Ст. 350 УК Республики Корея (Вымогательство): «Лицо, которое путём вымогательства способствует, чтобы другое лицо признало себя несостоятельным должником, или получает денежную выгоду от последнего...», также не раскрывает, что же такое вымогательство, и каким путем оно совершается. То же можно сказать и про ст. 333 этого же УК (Кража): «Лицо, которое насильно отбирает имущество другого человека, или получает денежный доход от другого лица, или заставляет третье лицо сделать это путем применения к нему насилия или запугивания, подлежит наказанию...», которая в УК РФ отождествляется с грабежом. Что касается тайного хищения имущества, то оно предусмотрено в этой же главе УК РК XXXVIII «Преступления, связанные с похищением имущества и кражей» в ст. 329 (Похищение имущества): «Лицо, которое похищает имущество, подлежит наказанию...»<sup>172</sup>.

Интересен для нас и УК Таиланда, в котором захват жилья предусмотрен несколькими статьями, во-первых, за занятие комнаты в отеле без намерения оплаты согласно ст. 345 УК Таиланда главы 3 «Преступления, связанные с обманом и мошенничеством» (Тот, кто останавливается в гостинице, зная, что не может платить деньги за пребывание в отеле, наказывается...) <sup>173</sup>.

Что касается самого мошенничества, то оно предусмотрено в ст. 341 «Тот, кто обманным путем вводит в заблуждение лицо с помощью недостоверных

---

<sup>172</sup> Уголовный кодекс Республики Корея / Науч. ред. и предисл. докт. юрид. наук, проф. А.И. Коробеева; перевод с кор. канд. филол. наук В.В. Верхоляка. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004. 240с.

<sup>173</sup> Уголовный кодекс Таиланда / Науч. ред. и предисл. д.ю.н., проф. А.И. Коробеева, д.ю.н. Ю.В. Голика. М.: «Юридический центр Пресс», 2005.

сведений или сокрытия фактов, которые должны быть выявлены, и, таким обманом получает имущество от этого лица, которое обманул или третьего лица, или заставляет данное обманутое лицо или третье лицо оформить, исполнить, отменить или уничтожить документ о праве, признается совершившим преступления обмана и мошенничества, и наказывается...»<sup>174</sup>.

Аналогичные ст. 139 УК РФ (Нарушение неприкосновенности жилища) предусмотрены гл. 8 УК Таиланда (Нарушение права владения) в нескольких статьях, но в отличие от УК РФ, по УК Таиланда нарушается не только право неприкосновенности жилища, но и права собственности. Так, ст. 362 УК Таиланда: «Тот, кто, входит в недвижимое имущество, принадлежащее другому лицу так, чтобы вступить во владение такого имущества в целом или в какой-либо части, или входит в такую собственность, чтобы сделать любым действием нарушить мирное владение такого лица, может быть лишен свободы...»<sup>175</sup>.

Ст. 363 УК Таиланда: «Тот, кто завладевает недвижимым имуществом, принадлежащим другому лицу для себя или третьего лица, перемещая или уничтожая пограничный знак или это имущество в целом или в какой-либо его части, должен быть лишен свободы...»<sup>176</sup>.

Отягчающие признаки к статьям этой главы содержит ст. 365 УК Таиланда, которая среди них перечисляет совершение насилия или угрозы совершения насилия; с вооруженным лицом, или двумя лицами; или ночью. Есть и примечание в ст. 366 УК Таиланда, что все эти статьи могут применяться в совокупности.

Таким образом, преступность в сфере оборота недвижимости существует во всем мире, однако проявляется в различных формах. Если для современных развитых государств эта проблема заключается лишь в преступных проявлениях экономического характера, например, мошенничество при заключении договоров ипотеки, нелегальное завышение или занижение стоимости недвижимости, то есть такие правонарушения, которые не связаны с причинением физического

---

<sup>174</sup> Criminal Code, B.E. 2499 (1956) as Amended until the Criminal Code (№ 17), B.E. 2547 (2003), P. 70.

<sup>175</sup> Criminal Code, B.E. 2499 (1956) as Amended until the Criminal Code (№ 17), B.E. 2547 (2003), 197 p.

<sup>176</sup> Criminal Code, B.E. 2499 (1956) as Amended until the Criminal Code (№ 17), B.E. 2547 (2003), 197 p.

вреда личности, то для России и в настоящее время характерны преступления в отношении недвижимости, связанные не только с совершением преступлений против собственности, но и с физическим устранением собственников жилья путем совершения преступлений против личности – убийств, похищений человека, причинении различной степени тяжести вреда здоровью.

Более того, можно сказать, что в российском уголовном праве в настоящее время сформированы несколько составов преступлений, направленных на защиту жилой недвижимости граждан, предусматривающих ответственность как для самих мошенников (ч. 4 ст. 159 УК РФ), так и для должностных лиц, совершающих неправомерные действия по регистрации сделок с недвижимостью (ст. 170 УК РФ), а также отдельные статьи, предусматривающие наказание за те или иные действия, способствующие преступлениям в отношении жилья (например, ст.ст. 159<sup>2</sup>, 325, 327 УК РФ), тем не менее защита недвижимой собственности остается на низком уровне. В то время, как в уголовных законах других государств может быть одна статья, например, в УК Японии, но эта страна занимает одно из первых мест в рейтинге стран с самым низким уровнем преступности, что объясняется тем, что на преступность в этом государстве сильное влияние оказывают не уголовно-правовые средства, а порицательное отношение общества к преступности и неприятие и негативное отношение к лицам, совершающим преступления. Полагаем, для российского общества, которому в настоящее время свойственны «одобрение» преступлений, восхищение преступниками, пропагандирование преступных идеалов, подражание им, выражаемые в том числе и в средствах массовой информации, заимствование этой особенности негативного отношения и осуждения преступлений было бы наиболее эффективным способом борьбы с преступностью не только в сфере оборота недвижимости, но и в целом, для чего необходима грандиозная работа, направленная на изменение сознания населения России, которому еще с начала 90-х гг. диктовался лозунг «разрешено все, что не запрещено законом».

### **2.3. Уголовно-правовые и криминологические меры противодействия преступлениям в сфере оборота жилья**

Собственность выступает не только основой экономических отношений в обществе, но и является объектом особой социально-правовой защиты. Что касается, недвижимой собственности, в частности жилья граждан, то она представляет имущество такого рода, которое определяет статус человека в социуме, служит местом постоянного жительства людей, являясь жизненно важной и необходимой частью нормального существования любого индивида. Жилище согласно ст. 25 Конституции РФ неприкосновенно, никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

От того, как обеспечивается защита права собственности граждан на недвижимое имущество, зависит не только нормальное развитие общественных отношений в сфере экономики государства, но и обеспечение и соблюдение прав и свобод, предусмотренных Конституцией РФ. А отсутствие адекватной концепции обеспечения безопасности собственности на государственном уровне влечет нарастание числа преступлений, прежде всего корыстных, обостряет проблему социального неравенства, создает негативное нравственно-психологическое напряжение в обществе.

Несмотря на то, что стратегия национальной безопасности Российской Федерации до 2020 г. предусматривает постоянное совершенствование правоохранительных мер по выявлению, предупреждению, пресечению и раскрытию актов терроризма, экстремизма, других преступных посягательств на права и свободы человека и гражданина, собственность, общественный порядок и общественную безопасность, конституционный строй РФ, тем не менее в настоящее время отечественная система безопасности не вполне справляется с высоким уровнем корыстных преступлений против личности и против собственности, практически не препятствует возникновению новых источников

криминальной опасности, а порой и провоцирует их возникновение принятием некачественных законодательных решений.

Для эффективного противодействия преступности в рассматриваемой сфере недостаточно будет предложить меры только специального характера, гораздо более важным средством является разработка государственной уголовно-правовой политики, которую нельзя отождествлять с правовой или уголовной политиками<sup>177</sup>. Под последней в узком смысле понимают использование в борьбе с преступностью именно уголовно-правовых средств<sup>178</sup>. Г.Ю. Лесников под уголовной политикой представляет систему принципов, политических и политико-правовых предписаний, программ, осуществляемых государством совместно с гражданским обществом, по предупреждению и борьбе с преступностью, ресоциализации преступников, обеспечению безопасности личности, общества и государства<sup>179</sup>, что, полагаем можно отождествлять с уголовно-правовой политикой.

Об уголовно-правовой политике государства можно говорить в самом общем смысле – как о публичной концепции, декларированной и выраженной в реальных действиях; как о единой доктрине политического руководства страны, включающей приоритеты, которыми определяются изменение действующего законодательства и направление текущей деятельности органов исполнительной власти<sup>180</sup>, как таковая в России она в настоящее время отсутствует.

На сегодняшний день в науке немало споров относительно того, что понимать под этим термином, однако большинство ученых сходятся в определении основных задач последней. Так, А.И. Коробеев верно утверждает,

---

<sup>177</sup>Понятие «уголовно-правовая политика» толкуется сегодня неоднозначно, в юридической науке имеются разные точки зрения насчет того, что должно включаться в это понятие и как должен звучать сам термин («уголовная политика», «уголовно-правовая политика» или иначе). См., напр.: Гаврилов Б.Я. Современная уголовная политика России: цифры и факты. М.: ТК Велби, Проспект, 2008; Лопашенко Н.А. Уголовная политика. М.: Волтерс Клувер, 2009.

<sup>178</sup> См.: Босхолов С.С. Основы уголовной политики: Конституционный, криминологический, уголовно-правовой и информационный аспекты. М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфоР», 1999. С. 18; Побегайло Э.Ф. Кризис современной российской уголовной политики. Уголовное право. 2004. № 3. С.132.

<sup>179</sup> Лесников Г.Ю. Уголовная политика: поиск новых подходов // Уголовно-правовая политика и проблемы противодействия современной преступности. Сборник научных трудов. - Саратов: Сателлит, 2006. С. 52-56.

<sup>180</sup>Уголовно-правовая политика [Электронный ресурс] / Доклад Федеральной палаты адвокатов. URL: [http://www.fparf.ru/doklad/ug\\_pr\\_polit/ug1.htm](http://www.fparf.ru/doklad/ug_pr_polit/ug1.htm) (дата обращения: 09.06.2014).

что одной из задач уголовно-правовой политики является выявление неэффективных норм уголовного права, не удовлетворяющих потребности общества в защите прав граждан<sup>181</sup>. Он указывает, что Уголовный закон социально обусловлен и продуцируется реальными потребностями общества в уголовном запрете и более или менее адекватно отражает их в уголовно-правовой норме. Однако, с одной стороны, в силу сложности законотворческой деятельности среди принимаемых новелл некоторые недостаточно полно отражают нужды общества в уголовно-правовом регулировании (дефекты норм могут заключаться и в отсутствии необходимой четкости, устойчивости и определенности правовых предписаний, отсюда их низкая эффективность даже в условиях безукоризненной работы правоприменительных органов), с другой стороны, причины слабой «живучести» норм кроются не столько в издержках самих норм, сколько в недостатках практики их применения. В результате взаимодействия обоих факторов имеют место либо низкая применяемость отдельных норм, либо ошибки в квалификации<sup>182</sup>.

В качестве примера неэффективной нормы права в сфере оборота недвижимости можно назвать, например, регистрацию незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ), которая в настоящее время претерпела значительные изменения. Немало критики ученых вызвало введение в УК РФ дифференцированных составов мошенничества<sup>183</sup>, что небезосновательно. Приведем пример, когда такая классификация мошенничества «послужила во благо» преступникам. Согласно материалам уголовного дела Л. совершала мошенничества в отношении граждан, присваивая их деньги, оставляя последних без жилья и средств к существованию. Ее действия были квалифицированы по ч. 4 ст. 159 УК РФ (Мошенничество в особо крупном размере), однако она

---

<sup>181</sup> Коробеев А.И. Уголовно-правовая политика: проблемы криминализации и декриминализации в новейшем уголовном законодательстве России // Преступность и уголовное законодательство: реалии, тенденции, взаимовлияние: сб. науч. тр. / под ред. д.ю.н., проф. Н.А. Лопашенко. Саратов, Саратовский Центр по исследованию проблем организованной преступности и коррупции: Сателлит, 2004. С. 110-113.

<sup>182</sup> Коробеев А.И. Указ. соч.

<sup>183</sup> См., напр.: Голик Ю.В. «Открою Кодекс на любой странице – и не могу, читаю до конца» [Электронный ресурс] // Независимая газета. URL: [http://www.ng.ru/ng\\_politics/2013-02-05/9\\_code.html](http://www.ng.ru/ng_politics/2013-02-05/9_code.html) (дата обращения: 09.05.2014); Коробеев А.И. Лоскутное одеяло Уголовного кодекса [Электронный ресурс] // Независимая газета. URL: [http://www.ng.ru/ng\\_politics/2013-02-05/14\\_uk.html](http://www.ng.ru/ng_politics/2013-02-05/14_uk.html) (дата обращения: 09.05.2014).

требовала переквалификации на ч. 3 ст. 159<sup>4</sup> УК РФ (Мошенничество в сфере предпринимательской деятельности в особо крупном размере), мотивируя это тем, что она зарегистрирована в качестве ИП, преступления совершала в сфере своей деятельности в качестве предпринимателя<sup>184</sup>. Вместе с тем отметим, что за мошенничество, предусмотренное ст. 159<sup>4</sup> УК РФ, предусмотрено максимальное наказание в виде лишения свободы на срок до 5 лет, в то время как «простое» наказывается лишением свободы на срок до 10 лет. «Выгода» преступников от возможности такой переквалификации очевидна, а ущерб, нанесенный гражданам, меньше не становится.

Автор придерживается позиции, высказанной Д.В. Лопашенко, согласно которой политика борьбы с преступностью ставится над уголовной политикой, содержанием которой является непосредственно реагирование на преступность<sup>185</sup>. Политика борьбы с преступностью помимо уголовной также включает криминологическую политику<sup>186</sup>, содержанием которой является предупреждение преступности.

Таким образом, для эффективного противодействия преступности в сфере оборота недвижимости необходим комплекс мер не только уголовного характера. Хотя, конечно, уголовное наказание функционально в борьбе с преступностью, оно является одним из основных средств государственной уголовной политики, важнейшим правовым методом противодействия общественно опасным явлениям. Ничего другого человечество еще не придумало. Именно за наказанием признается роль основного средства реализации уголовной ответственности<sup>187</sup>, тем не менее гораздо более эффективным будет являться именно предупреждение совершения преступлений. То есть меры борьбы с преступностью в сфере оборота недвижимости будут включать уголовно-правовые и криминологические.

---

<sup>184</sup> Биробиджанский районный суд. Уголовное дело в отношении Шестаковой Н.

<sup>185</sup> Лопашенко Д.В. Понятие и структура политики борьбы с преступностью // Уголовная политика и право в эпоху перемен: матер. междунар. науч.-практ. конф., посвящ. памяти проф. П.С. Дагеля / науч. ред. проф. А.И. Коробеев. Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2010. С. 47-58.

<sup>186</sup> Бабаев М.М. О соотношении уголовной и криминологической политики / Проблемы социологии уголовного права. М. 1982. С. 12-13.

<sup>187</sup> Степашин В. М. Общие начала и специальные правила назначения наказания [Электронный ресурс] // НП «Центр научно-правовых инициатив Н.А. Лопашенко». URL: [http://sartracc.ru/i.php?oper=read\\_file&filename=Pub/stepashin\(11-05-05\).htm](http://sartracc.ru/i.php?oper=read_file&filename=Pub/stepashin(11-05-05).htm) (дата обращения: 09.06.2014).

Что касается криминологических мер предупреждения преступности, то они бывают общие, которые направлены на противодействие преступности в целом. Они должны быть направлены на совершенствование общественных отношений, решение экономических, политических проблем в государстве, развитие институтов гражданского общества. По словам В.А. Номоконова, задача декриминализации общества и эффективной борьбы с преступностью может быть решена только на основе реальной демократизации политической системы, обеспечения высокого уровня и качества жизни населения, устойчивого и сбалансированного социально-экономического развития, гармонизации общественных отношений и социальной консолидации<sup>188</sup>. Общая профилактика преступности направлена на обеспечение достойного существования человека в обществе, создание условий для достижения нормальных потребностей (в жилье, материальном достатке, работе, досуге и отдыхе) законными средствами.

Например, финансирование и эффективная организация служб занятости позволили бы не только уменьшить безработицу, но и решить некоторые проблемы ресоциализации лиц, отбывших наказание, улучшить жизненный уровень вынужденно безработных, удержать их от моральной деградации и обращения к незаконным средствам получения дохода; грамотная организация антиалкогольной пропаганды и обеспечение доступа молодёжи к «правильным» формам досуга (спорт, творчество, политическая деятельность) может привести к значительному уменьшению потребления алкоголя наиболее подверженной его негативному влиянию группой – молодёжью и несовершеннолетними; создание прозрачной для общественного контроля системы государственного управления, препятствующей возникновению и действию коррупционных схем.

Общесоциальное предупреждение преступности должно, прежде всего, базироваться на проведении в России социально-экономических и политических преобразований, оздоровлении экономической и политической жизни общества и т.п.

---

<sup>188</sup> Номоконов В.А. Особенности эволюции причин преступности в постсоветской России. // Союз криминалистов и кримиологов. 2013. № 1. С. 65-69.

К общесоциальным мерам предупреждения экономических преступлений на рынке жилья следует отнести:

- укрепление экономики страны;
- повышение эффективности работы государственных органов, обеспечивающих нормальное функционирование российской экономики в целом и отдельно хозяйствующих субъектов;
- улучшение системы защиты имущественных прав государства, субъектов экономической деятельности, а также отдельных граждан;
- совершенствование законодательства, прямо не нацеленного на борьбу с преступностью на рынке жилья, но имеющего своим предметом правовое регулирование отношений собственности на недвижимость;
- государственное регулирование и контроль над деятельностью таких социально-коммерческих проектов, как долевое участие в строительстве, обязательные виды страхования и иные учреждения и т.п.
- обеспечение государственных гарантий защиты прав граждан, пострадавших от мошеннических посягательств;
- возложение имущественной ответственности на органы государственной власти, а также иные организации, обязанные осуществлять предупредительные меры от мошеннических посягательств, совершаемых в отношении граждан.

Борьба с преступностью, как сложная системная деятельность, включает ее общую административно-организационную, предупредительную и правоохранительную деятельность. Общая организация борьбы начинается с информационно-аналитической деятельности: познания преступности путем получения информации из разных источников и ее последующей оценки на основе анализа комплекса полученных данных<sup>189</sup>.

Одной из проблем исследования преступлений в сфере оборота недвижимости является то, что их статистику сложно отследить и точно выявить число подобных противоправных деяний. На это также указывает и Г. Ю.

---

<sup>189</sup> Преступность в России начала XXI века и реагирование на нее / под ред. А.И. Долговой. М.: Российская криминологическая ассоциация, 2004. С. 4.

Лесников: «в связи с постоянно вносимыми изменениями в действующее законодательство и структурными преобразованиями в правоохранительной системе продолжают усиливаться тенденции условности статистических показателей преступности, что требует иных методов оценки состояния преступности и уровня борьбы с нею»<sup>190</sup>. Статистика в сфере оборота недвижимости, как нам представляется, вообще условна, поскольку в указанной сфере жизнедеятельности общества совершаются преступления различного характера, против разных объектов, охраняемых УК РФ. Вместе с тем в силу различных преступных схем, существующих на рынке жилья, мониторинг должен быть точным для разработки более эффективных мер противодействия.

Важно подчеркнуть значение различных норм внеправового характера, которые составляют основу морально-нравственного противодействия преступности. Как указывают некоторые ученые, требуется создание новой антикриминальной идеологии, направленной на существенное повышение защищенности граждан от преступных посягательств, снижение степени тревожности и обеспечение безопасности в целом<sup>191</sup>. Определяющими именно для России должны стать базовые нормативные ценности, включающие российские традиции, обычаи, нормы морали, религии. В этом залог ее национальной адаптации и как следствие эффективности. Их значение особенно заметно на этапе предупреждения преступности. Реализация мер борьбы с преступностью должна осуществляться комплексно не только с помощью уголовной политики в форме управления правотворчеством, управления правоприменением, но и с помощью активного воздействия по формированию позитивного правосознания – управления правосознанием, в том числе с помощью СМИ, с применением при этом соответствующих приемов и способов.

По мнению специалистов, захваты недвижимости невозможно осуществлять без поддержки властных структур, правоохранительных органов, коррумпированных судей, поддержки высококвалифицированных юристов. Так,

---

<sup>190</sup> Лесников Г.Ю. Указ. соч.

<sup>191</sup> Лесников Г.Ю. Указ. соч.; Лопашенко Н.А. Уголовная политика. М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2009. С. 574.

по мнению А. Ю. Федорова, все законодательные попытки противодействия захвату недвижимости (рейдерству) изначально обречены на неудачу, если им не будут сопутствовать мероприятия, направленные на искоренение коррупции. Для государства с высоким уровнем коррупции защитить собственников недвижимости от криминальных захватов – задача неисполнимая<sup>192</sup>.

Тенденцией преступности в сфере оборота недвижимости является тесная связь с коррупцией. В сферу криминального оборота жилья нередко включались нотариусы, служащие государственных регистрирующих органов, паспортных столов, сотрудники правоохранительных органов, судьи, работники риелторских компаний. В связи с чем спектр преступных деяний, связанных с захватом чужого недвижимого жилого имущества, можно расширить такими преступлениями как злоупотребление полномочиями, превышение должностных полномочий, дача и получение взятки, регистрация незаконных сделок с землей, легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путем, вынесение заведомо неправосудных решения или иного судебного акта. С учетом изложенного очевидна необходимость разработки комплекса уголовно-правовых и криминологических мер по повышению эффективности противодействия коррупции, связанной с преступностью в сфере недвижимости.

Специальные меры должны быть направлены на конкретные социальные группы, отдельных лиц и организации или сферы деятельности, в отношении которых есть основания полагать, что они обладают повышенной криминогенностью или виктимностью. Также могут быть более подвержены совершению преступлений отдельные сферы деятельности и объекты ввиду их привлекательности для преступников, в том числе сфера жилья граждан ввиду высокой стоимости недвижимости и слабой правовой защищённости собственников, непрозрачности для государственного и общественного контроля.

---

<sup>192</sup> Федоров А.Ю. Указ. соч.

Специальное криминологическое предупреждение преступлений, совершаемых в сфере недвижимости, должно осуществляться с учетом анализа криминологической характеристики анализируемого явления и обстоятельств, которые оказывают воздействие на весь причинный комплекс этого вида преступности.

В качестве специальных мер предупреждения мошенничества на рынке недвижимости можно указать профилактические меры, которые также были предложены А.Р. Балаяном, а именно, широкое распространение на государственном уровне сведений о способах мошенничества при сделках с недвижимостью; информирование о фактах недобросовестной деятельности посреднических фирм<sup>193</sup>. Представляется, что предлагаемые меры способствовали бы снижению числа преступлений, совершаемых в отношении граждан, которые становятся жертвами мошенников в силу юридической неграмотности. Однако указанные профилактические меры неспособны защитить граждан некоторых категорий, например, ведущих асоциальный образ жизни, одиноких, стариков. В данном случае права собственности на недвижимость должны защищаться государственными механизмами.

С этой точки зрения заслуживает внимание позиция В.Н. Сусликова, который основными направлениями обеспечения профилактики правонарушений как средства безопасности в сфере недвижимости называет правовое обеспечение реформ и создание эффективного механизма контроля за соблюдением законодательства о недвижимости; усиление государственного регулирования в сфере недвижимости; принятие необходимых мер по преодолению последствий экономического кризиса и переходу к экономическому росту при снижении вероятности новых финансовых катастроф. Примечательной является и позиция автора относительно удовлетворения острой потребности практики в скорейшей разработке и внедрении действенных профилактических мер в современных условиях, которая должна предполагать, во-первых, сохранение и развитие всего

---

<sup>193</sup> См.: Балаян А.Р. Указ. соч. С. 140-141.

ценного, наработанного в прошлые годы, и, во-вторых, учет тех перемен, которые произошли и происходят в государстве и обществе в рыночных условиях<sup>194</sup>.

Для преступности в сфере оборота недвижимости характерны настолько различные правонарушения, что и система мер криминологического характера должна выстраиваться не против всех преступлений в указываемом сегменте экономики в общем, а отдельно по всем направлениям. Например, для предотвращения преступлений на первичном рынке жилья или в сфере строительства специалистами предлагается предусмотреть серьезную уголовную ответственность не только в отношении застройщиков, но и в отношении самих дольщиков, например, как со взятками, объясняя это тем, что спрос на «сомнительное» жилье рождает предложение<sup>195</sup>. Еще одна мера предусматривает, что на законодательном уровне необходимо определить минимальный профессиональный и финансовый статус строительной организации. Третий путь предотвращения преступлений не только в строительном бизнесе, но и в деятельности агентств недвижимости заключается во введении обязательного страхования ответственности. И еще одной мерой некоторые специалисты указывают необходимость возложения на государство гарантии по возмещению минимального размера страхового взноса, если дольщик не сможет получить оплаченное им жилье<sup>196</sup>.

Для эффективного противодействия и предупреждения преступности в сфере оборота недвижимости необходим комплекс мер. С одной стороны, меры профилактики должны быть направлены на работу с преступниками, а, с другой стороны – с потерпевшими. Виктимологическое направление в криминологии решает одну из проблем теории и практики предупреждения преступности, способствует выработке комплекса мер предупреждения преступлений, в частности на рынке жилья. Эффективность виктимологической профилактики заключается в том, что она представляет собой систему предупредительных мер,

---

<sup>194</sup> См.: Сусликов В.Н. Имущественно-правовое регулирование инновационных отношений безопасности на рынке недвижимости // Российский судья. 2006. №10 // Российский судья. 2006. № 10. С. 32-35.

<sup>195</sup> Сухов О. Являются ли полноценными и эффективными законы, регулирующие сферы рынка недвижимости // Жилищное право. 2011. № 6. С. 35-42.

<sup>196</sup> Сухов О. Указ. соч. С.37.

направленных на обеспечение личной и имущественной безопасности потенциальных жертв преступлений путем повышения общего уровня культуры, правосознания. Например, в качестве подобных мер можно указать составление и распространение памяток для граждан с целью информирования их о способах мошенничества и средствах защиты своего недвижимого имущества, а также можно использовать широкомасштабное влияние СМИ на население. Однако эффективные меры виктимологического характера, направленные на борьбу с преступлениями указанной категории, еще недостаточно разработаны в теории, малоприменимы на практике.

Отдельных мер профилактики требуют случаи, когда мошенничество на рынке жилья связано с таким негативным явлением как алкоголизм или наркотизм. Необходимо обратить внимание на то, что, помимо общих проблем предупреждения преступности на рынке жилья, существует отличительная черта, касающаяся преступлений в отношении наркопотребителей и лиц, злоупотребляющих спиртным. Речь идет об отрицательном отношении людей к таким людям, так как многие из них присваивают им клеймо изгоев общества. В их жизни и безопасности никто не заинтересован, а в государстве отсутствует механизм защиты таких лиц.

Вместе с тем наркопотребители и лица, злоупотребляющие спиртными напитками, как жертвы преступлений нуждаются в ресоциализации не в меньшей мере, чем преступники. Вопрос о виктимологической профилактике преступлений в сфере недвижимости стоит особо остро, поскольку именно негативное поведение жертвы способствует тому, что преступники выбирают их, более того, специально подыскивают лиц, злоупотребляющих алкоголем, наркотическими средствами, так как они являются наиболее привлекательными, легко доступными целями.

С виктимологической профилактикой тесно связана профилактика наркомании и алкоголизма, поскольку сами эти явления являются виктимологическими факторами. Виктимное поведение наркоманов и лиц, злоупотребляющих алкоголем должно быть рассмотрено как специфический

объект профилактического воздействия. Наркоман или «спивающееся» лицо уже сами по себе потенциальные жертвы, в отношении которых требуется особо тщательная работа по коррекции их поведения.

Очевидно, что состояние повышенной виктимности наркопотребителей требует выработки специальных мер предупреждения преступности в целом, и на рынке недвижимости в частности. Таким образом, можно говорить о трех направлениях деятельности: профилактика наркомании, профилактика виктимного поведения наркопотребителей, общая профилактика преступлений на рынке жилья. Первые два направления в большей степени касаются воздействия на личность наркопотребителя, на взаимодействие с ним как возможной жертвой преступления. Последнее же направление должно осуществляться при помощи государственных механизмов охраны жилой собственности. Кроме того, еще одной задачей в настоящее время становится создание соответствующих центров ресоциализации наркопотребителей, где может осуществляться работа с потенциальными жертвами преступлений рассматриваемой категории.

Третий уровень мер предупреждения индивидуальный, направленный на конкретного человека, личные характеристики которого объективно говорят о возможности совершения им в будущем преступного деяния. Объектом индивидуального предупреждения может становиться как непосредственно человек, его негативные социальные качества, так и социальная микросреда, его окружающая (семья, быт, трудовой коллектив).

Необходимость применения к лицу индивидуального предупредительного воздействия определяется путём установления комплекса связанных с ним криминогенных факторов: совершение в прошлом правонарушений и аморальных поступков; деформированные ценностные ориентации, неполная социализация личности, низкий уровень правосознания; наличие патологических психических нарушений, носящих криминогенный характер; формирование личности в социальном окружении, имеющем неблагополучный характер: в неполной семье, в условиях аморального и противоправного поведения родителей и близких

родственников и т.д.; неблагоприятные условия жизни: плохие материальные и жилищные условия, негативный социально-бытовой климат и т.д.

Поскольку индивидуальное предупредительное воздействие осуществляется в отношении лиц, ещё не совершивших преступление, и сопряжено с определённым вторжением в сферу частной жизни, при его осуществлении правоохранительные и иные органы не должны выходить за рамки допустимого воздействия. Применение правоограничивающих и принудительных мер возможно только в отношении определённых категорий лиц, указанных в законе (например, условно осуждённых или совершивших правонарушения).

На оптимизацию борьбы с преступностью и повышение уровня правовой защищённости граждан, указал Г.И. Лесников, способно повлиять создание мобильных криминологических групп по мониторингу преступности в регионах, сформированных из специалистов разного научного профиля, с обеспечением реальной возможности выполнения их рекомендаций в рамках бюджетных средств, выделяемых на содержание правоохранительных органов. Разделяя данную позицию, укажем, что подобные группы могли бы восполнять функции правовой помощи гражданам, которые самостоятельно не могут защитить права относительно своего жилья.

Содержанием уголовной политики является разработка целей и задач, выработка средств и методов борьбы с преступностью, включает три составляющие:

- ✓ Государственная деятельность, выраженная в нормативных актах, определяющих цели, задачи и принципы борьбы с преступностью;
- ✓ Особый вид практической государственной деятельности, направленный на реализацию целей, задач и принципов борьбы с преступностью;
- ✓ Научная теория о стратегии и тактике борьбы с преступностью.

Что касается первого направления, а именно выработки принципов, то специальными принципами предупреждения мошенничества, совершаемого в сфере оборота недвижимости, являются принципы: тесного взаимодействия органов государственной власти с правоохранительными органами, а также с

потенциальными жертвами мошенничества на рынке жилья; соответствия законодательной регуляции экономической деятельности в рассматриваемом сегменте экономики и мер уголовно-правовых репрессий как мер предупредительного воздействия; оперативной организации профилактических мер воздействия на причины и условия мошенничества с недвижимостью, связанные с появлением новых способов совершения подобных мошенничеств.

По первому пункту укажем, что система государственной регистрации, ориентированная на пресечение гражданских правоотношений, не может одновременно не оказывать профилактическое воздействие на криминальную ситуацию, поскольку при совершении любого преступления в сфере оборота недвижимости содержится и нарушение гражданского законодательства.

Завладеть недвижимостью без составления необходимых документов невозможно. Предполагается, что регистрирующий орган при анализе документов с точки зрения соответствия гражданскому законодательству способен выявить и предупредить уголовное правонарушение. В ряде случаев, орган регистрации получает информацию о совершенном или готовящемся преступлении раньше, чем правоохранительные органы, поэтому целесообразно говорить об уголовной ответственности работников государственных регистрационных органов за несообщение вызывающих сомнение сведений или некачественную проверку документов. Например, из проведенного нами исследования при оформлении сделок с недвижимостью, выявлены факты элементарной невнимательности или даже игнорирование удостоверения личности по паспорту (в одном случае из десяти). Как правило, сотрудники регистрационных органов лишь формально переписывали данные паспорта, не сличая человека с фотографией. Из анализа исследованных уголовных дел обнаруживается, что число дел, преступления по которым были обнаружены государственными служащими УФРС, крайне мало – всего 2 уголовных дела (1,39 %).

Одной из целей системы государственной регистрации прав на недвижимость является предупреждение и пресечение преступлений в сфере отношений, связанных с оборотом недвижимости. С одной стороны, действенной

мерой предупреждения мошеннических схем на рынке жилья будет являться упрощение процедуры регистрации. Например, в настоящий момент наметилась тенденция на сокращение очередей, связанных с регистрацией объектов недвижимости<sup>197</sup>, что, по нашему мнению, играет немаловажную роль в предотвращении обманов, так как известны случаи, когда мошенники, пользуясь большой очередью в регистрирующем органе, выдавали подставное лицо за «своего человека», который мог без очереди зарегистрировать переход права собственности, после чего преступники получали деньги и скрывались, так и не передав обещанное жилье и права на него. С другой стороны, предлагается процедуру регистрации прав на недвижимость усложнить. Например, вновь вернуть обязательное нотариальное удостоверение договоров купли-продажи жилья, что по нашему мнению не изменит криминальную обстановку, поскольку нередко (9,09 % изученных уголовных дел) преступники подделывают документы, печати, бланки. А, по мнению экспертов, «времена, когда квартирами завладевали, спаивая их собственников, которые в полубессознательном состоянии подписывали доверенности, ушли в прошлое, на смену им пришли умение качественно подделывать и использовать документы, печати, штампы, бланки всех необходимых инстанций»<sup>198</sup>.

Вторая не менее важная составляющая борьбы с преступностью в сфере оборота жилья – это уголовно-правовая часть, реагирующая на уже совершенные преступления. Анализ уголовных дел показал, что преступные деяния на рынке недвижимости чаще всего квалифицируют как мошенничество. Результаты проведенного автором исследования показали, что с мошенничеством на рынке недвижимости сталкивался каждый четвертый опрошенный респондент. К этому же выводу приходят и другие исследователи<sup>199</sup>. В то же время существуют проблемы, связанные с оценкой преступлений в рассматриваемой сфере жизнедеятельности граждан. В настоящее время в России нет единой уголовно-

---

<sup>197</sup> См.: Кочерин В.С. Как обезопасить себя от мошенников на рынке жилья? // Жилищное право. 2011. № 4. С. 19-32.

<sup>198</sup> Результаты интервьюирования сотрудников правоохранительных органов Приморского края.

<sup>199</sup> См. напр.: Огарь Т.А. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика мошенничества в сфере оборота недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2009. 27 с.

правовой нормы, которая могла бы целенаправленно противодействовать незаконным операциям с жилым имуществом граждан. Да и невозможно ее создать, так как слишком много разноплановых преступлений совершается в этой сфере в процессе незаконного завладения имуществом граждан. Однако действенная уголовно-правовая политика государства, могла бы, по крайней мере, «задавать» направление, указывать, с чем и какими средствами необходимо бороться в первую очередь.

Законодательство постоянно меняется вслед за трансформацией общественных отношений. Так, на смену действовавшего ранее УК РСФСР от 1960 г., был принят в 1996 г. УК РФ, действующий в настоящее время. Среди наиболее существенных изменений можно назвать достаточно полное отражение в нём новых экономических и политических реалий российского общества, переход к приоритетной защите прав и свобод человека, а не интересов государства, усиление ответственности за наиболее тяжкие преступления и снижение ответственности за преступления небольшой тяжести, совершённые впервые, новые основания освобождения от уголовной ответственности и другие нововведения, призванные усилить профилактический потенциал уголовного закона<sup>200</sup>. Но не всегда эти так называемые профилактические меры дают нужный результат.

В отечественном государстве нередкими являются случаи организации банд так называемых «черных риелторов», целью создания которых является незаконный захват квартир, домов, земельных участков, предназначенных для проживания граждан. Современная криминогенная ситуация в России диктует необходимость криминализации деяний, связанных с захватом недвижимости граждан, при этом к незаконным захватчикам чужой собственности целесообразно, на наш взгляд, применять самые строгие меры уголовного наказания, вплоть до лишения свободы на срок до 20 лет. Причем нести уголовную ответственность должны все участники цепочки – от изготовителей

---

<sup>200</sup> Крылова Н.Е. Уголовное право. Учебник. Практикум. М., 2000.

фальшивых документов, печатей, штампов, бланков, риелторских работников до нотариусов, адвокатов и чиновников.

Захват недвижимости подразумевает множество составов преступлений, поэтому одного вида уголовного наказания недостаточно для борьбы с данным противозаконным переделом собственности. И сложившаяся на основании закона в РФ практика назначения наказания по правилу поглощения санкции за менее тяжкое преступление более тяжким не является действенной и эффективной применительно к данным общественно опасным деяниям, совершаемым в сфере недвижимости, когда потерпевшие остаются без жилья и без средств к существованию, она нередко не вполне адекватна и не соответствует тяжести причиненного ущерба. Так, например, по уголовному делу о мошенническом завладении квартирой потерпевшего Р., Я. был осужден на 4 года лишения свободы условно с испытательным сроком 3 года<sup>201</sup>. Наказание для преступников должно быть адекватно содеянному. Так, в большинстве случаев по уголовным делам о преступлениях в сфере оборота недвижимости правонарушители получали условное наказание (61,45 %).

Среди недостатков системы наказаний УК РФ специалисты также отмечают упразднение повышенной уголовной ответственности за неоднократное совершение преступлений и специальный рецидив, отказ от такого вида наказания, как конфискация имущества. По утверждению В. В. Лунеева, исключение из УК РФ конфискации имущества, является выполнением заказа представителей экономической преступности, которые участвуют в разграблении России<sup>202</sup>.

Вместе с тем государством предпринимаются попытки дифференцировать ответственность и ужесточить наказание в рассматриваемом сегменте экономики. Например, федеральным законом от 29.11.2012 № 207-ФЗ законодатель концептуально изменил подход к охране жилой собственности граждан – в ст. 159 УК РФ были внесены изменения, касающиеся хищения жилища граждан. Так,

---

<sup>201</sup> Архив Ленинского районного суда г. Владивостока. Уголовное дело №1-305/12.

<sup>202</sup> Лунеев В.В. Тенденции современной преступности и борьбы с ней в России // Государство и право. 2004. № 1. С. 13.

помимо квалифицирующих признаков «совершение организованной группой», «в особо крупном размере» ч. 4 ст. 159 УК РФ была дополнена мошенничеством, «повлекшим лишение права гражданина на жилое помещение»<sup>203</sup>.

Методом сплошного исследования приговоров по уголовным делам о мошенничествах, рассмотренных судами Приморского края (30 городских и краевых, 5 районных судов г. Владивостока, Приморский краевой суд) было выявлено, что квалификация мошенничества в отношении недвижимости, как правило, происходит по ч. 3 и ч. 4 ст. 159 УК РФ. Это объясняется, во-первых, высокой стоимостью жилья, которая составляет крупный или особо крупный размер, во-вторых, совершением подобных преступлений в составе группы. С принятием поправок в УК РФ представляется, что любое мошенничество, повлекшее лишение права собственности на жилище, будет квалифицировано по ч. 4 ст. 159 УК РФ, предусматривающей наиболее жесткое наказание, независимо от стоимости на жилую площадь. Полагаем, такие изменения обоснованными, поскольку жилье для любого человека представляет особую ценность, является единственным местом проживания, жизненно важной необходимостью существования.

С другой стороны, данное изменение уголовной нормы вызывает вопрос, не нарушается ли принцип равенства охраны всех форм собственности. Ведь нередки случаи, когда мошенническим путем преступники завладевают выморочным имуществом, то есть после смерти гражданина, который проживал в квартире по социальному найму, оформляют по поддельным документам приватизацию и продают жилье уже принадлежащее на праве собственности. В данном случае ущерб причиняется не гражданину, а государству, а квалификация преступных действий определяется в зависимости от стоимости жилья.

Автором проанализирована криминальная обстановка на рынке жилья и предложены следующие направления совершенствования уголовного законодательства:

---

<sup>203</sup> Федеральный закон от 29.11.2012 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 49, ст. 6752.

1. Ввиду того, что в 52,76 % дел о преступлениях на рынке жилья, для совершения которых использовались поддельные документы, печати, штампы, бланки или похищались документы, ст.ст. 325, 327 УК РФ не получали квалификацию, несмотря на явные признаки состава перечисленных преступлений, или, если и получали, наказание не исполнялось из-за истечения срока давности (практически во всех приговорах указано на истечение срока давности по указанным статьям – 88,92 %), предлагаем ст. 159 УК РФ в части 3 дополнить квалифицирующим признаком «с использованием похищенных или поддельных документов, печатей, штампов, бланков».

2. Полагаем, ч. 4 ст. 159 УК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «мошенничество ... повлекшее лишение права на жилое или иное помещение ...». Данная редакция ст. 159 УК РФ более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой защиты собственников, как физических, так и юридических лиц, всех видов недвижимости в современное время.

3. Считаем, что необоснованно смягчено наказание в специальной по отношению к ст. 159 УК РФ ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, поскольку на практике имел дело случай, когда преступник, незаконно отнимавший квартиры граждан, требовал изменить квалификацию его деяний с ч. 4 ст. 159 УК РФ на ч. 4 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, объясняя это тем, что он зарегистрирован в качестве ИП и осуществлял предпринимательскую деятельность, что, полагаем, не умаляет ущерб, причиненный гражданам, оставшимся без жилья. Поэтому, полагаем деление мошенничества на виды не обосновано.

Очевидно, что с решением проблем борьбы с мошенничеством в сфере недвижимости во многом связаны сдерживание и сокращение преступности в целом и, что не менее важно, формирование действенной социальной профилактики, правовой культуры и правосознания граждан. Так, эффективными криминологическими мерами предупреждения преступлений в сфере оборота недвижимости могут стать те, которые направлены непосредственно на работу с населением, а именно с гражданами, которые могут стать жертвами подобных преступных деяний. На основе виктимологического анализа выявлено, что

наиболее типичными личностными качествами большинства потерпевших от преступлений на рынке недвижимости являются наивность, доверчивость, порой невежество и безграмотность, подверженность влиянию, неустойчивость к психологическому давлению со стороны других людей, некритичность, неразборчивость, а часто – корысть, желание сэкономить, чем потерпевшие сами провоцируют преступления в отношении своего имущества. Поэтому при разработке мер профилактики преступлений на рынке жилья необходимо учитывать эти особенности потенциальных потерпевших.

Так, действенными криминологическими мерами профилактики преступности по поводу оборота жилья могла бы стать работа, направленная на повышение правосознания граждан, распространение информации о современных способах мошенничества в рассматриваемой сфере, для чего необходим постоянный мониторинг преступности в конкретном регионе, а также правовая помощь для граждан, которые не могут самостоятельно ее себе обеспечить.

Политика противодействия преступности, в том числе и в сфере оборота недвижимости, должна иметь полинормативную основу, что предполагает воздействие на преступность как правовых, так и внеправовых мер. Уголовно-правовая политика должна быть адекватной состоянию современной преступности России, поэтому ее организационные основы должны быть системными, отражать существующие угрозы, с возможностью быстрой адаптации к новым противоправным посягательствам. Уголовно-правовая политика, как часть правовой, которая является, по мнению проф. А. Малько, научно обоснованной, последовательной и системной деятельностью государственных и муниципальных органов по созданию эффективного механизма правового регулирования, по цивилизованному использованию юридических средств в достижении таких целей, как наиболее полное обеспечение прав и свобод человека и гражданина, укрепление дисциплины, законности и правопорядка, формирование правовой государственности и

высокого уровня правовой культуры и жизни общества и личности<sup>204</sup>, должна формироваться на федеральном уровне, а ее реализация осуществляться на региональном. Отсутствие действенной системы региональной профилактики неблагоприятно сказывается на эффективности программ формирования и реализации уголовно-правовой политики.

Таким образом, главной составляющей противодействия мошенничеству в сфере недвижимого имущества является разработка и применение эффективного комплекса уголовно-правовых и криминологических мер, который был бы в состоянии служить мерой ответственности и сдерживающим фактором, предусматривать адекватное и неотвратимое наказание, и тем самым способствовал бы изъятию преступности из сферы оборота недвижимости.

---

<sup>204</sup> Малько А. Правовая политика – понятие XXI века [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал «Право.Ru». URL: <http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/pravovaya-politika.html> (дата обращения: 09.06.2014).

## Заключение

В последнее время появляется много научных работ, посвященных проблеме захвата бизнеса, вносятся предложения о введении уголовной ответственности за недружественное поглощение предприятий. Однако полагаем, что не меньший интерес вызывает рассмотрение проблемы захвата жилой недвижимости граждан, поскольку, несмотря на то, что права на жилище, его неприкосновенность гарантированы Конституцией РФ, тем не менее механизмы защиты не вполне эффективны в борьбе с преступностью на рынке жилья.

К сожалению, государство практически уклонилось от регулирования отношений в рассматриваемой сфере, отсутствует не только механизм защиты граждан от преступных посягательств на их недвижимую собственность, но и уголовно-правовая политика РФ в целом. Более того широкое употребление среди специалистов получили такие понятия как «криминальный» или «черный» рынок жилья, «криминальные квартиры», «черные» риелторы и т.д.

Проведенное исследование позволило выявить и структурировать специфические характеристики преступности в сфере оборота жилья, а также предложить криминологические и уголовно-правовые меры, направленные на предупреждение общественно опасных деяний в отношении недвижимой собственности граждан.

Что касается криминологических признаков преступности в сфере оборота жилья, то, во-первых, она на современном этапе является одним из видов рейдерства, т.е. противоправного захвата чужой недвижимой собственности. Преступления в сфере оборота недвижимости во всей своей совокупности составляют криминальный рынок недвижимости как противоположность своего легального проявления – рынка недвижимости. Криминальный рынок недвижимости определен автором как взаимосвязанная система рыночных механизмов, в которой создание, отчуждение, передача, эксплуатация или финансирование объектов недвижимости осуществляются вне официального контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от

контролирующих органов; а также в нарушение уголовных, административных, налоговых и других норм, установленных действующим законодательством и с получением незаконной экономической выгоды.

На рынке жилья существует целая индустрия незаконного получения доходов, действуют хорошо отлаженные приемы по отъему жилья или денег, предусмотренных в целях его купли-продажи, аренды. Криминальные деяния находятся на стыке с гражданско-правовыми спорами, поскольку часто преступники, чтобы скрыть свои мошеннические действия, прикрывают их видимостью гражданско-правовых отношений, облекая их в форму фальшивых договоров, обязательств и т.д. Органы полиции не рассматривают подобные случаи, не возбуждают уголовные дела, так как глубинный мотив «преступника» прикрит видимостью гражданско-правового договора, применять в таких случаях правовые средства очень сложно, поскольку потерпевшие сами заключали эти сделки.

Во-вторых, автором на основании проведенного исследования дана классификация преступлений по поводу оборота недвижимости, которая позволит улучшить единообразие правоприменительной практики. Итак, общественно опасные деяния в отношении чужого жилья можно классифицировать в зависимости от степени организованности преступного деяния на единичные и профессиональные. Последние представляют повышенную опасность, что обусловило необходимость выявления и классификации этих деяний и лиц, их совершающих.

Таким образом, преступность в сфере оборота недвижимости в самой тяжелой форме проявления имеет групповой характер, является одной из сфер деятельности ОПГ. В связи с чем автором был проведен контент-анализ публикаций СМИ и интернет-источников и предложена классификация преступных групп, специализирующиеся на тех или иных преступлениях в сфере оборота недвижимости. Выделяются: 1) преступные группы в виде организаций лжеаренды, занимающиеся под видом риелторских компаний предоставлением информации об аренде несуществующего жилья; 2) преступные группы,

использующие мошеннические схемы, привлекающие граждан в инвестирование строительства многоквартирных домов без намерения предоставления квартир; 3) преступные группы, осуществляющие силовой отъем жилых объектов у граждан, особенно у незащищенных слоев населения; 4) преступные группы, специализирующиеся на отъеме квартир, домов, земли и т.д. под прикрытием гражданско-правовых сделок, используя лазейки в гражданском законодательстве России; 5) преступные группы, деятельность которых направлена на завладение государственной собственностью. Их можно подразделить на: а) осуществляющие незаконную приватизацию объектов недвижимости; б) незаконно присваивающие выморочное жилье умерших одиноких людей; в) специализирующиеся на хищении бюджетных средств, предусмотренных на приобретение жилья; б) преступные группы, занимающиеся противоправной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства. А также можно выделить риелторские агентства, юридические фирмы, которые по своей сути преступными не являются, тем не менее оказывают нелегальные услуги, связанные с оборотом недвижимости, например, ускорение регистрации сделок и перехода прав на недвижимые объекты, как пособничество во взяточничестве; незаконную регистрацию мигрантов; помощь в сокрытии налогов.

В зависимости от степени общественной опасности деяний преступления на рынке жилья делятся на корыстные, насильственные, корыстно-насильственные. Также предложена классификация преступности в сфере недвижимости по объекту направленности незаконных действий: 1) преступность, связанная с коммерческой недвижимостью (рейдерство); 2) с жилой недвижимостью граждан, которая в свою очередь подразделяется на: а) преступления, совершаемые в первичном секторе жилья (строительная сфера); б) преступления, совершаемые на вторичном рынке жилья; в) в сфере ЖКХ; 3) преступность, связанная с незаконным завладением земельными участками. Преступные деяния, совершаемые в указанных секторах различны по способам и средствам достижения незаконного результата, и нуждаются в различного рода

противодействию. Подобная классификация, предполагается, должна упорядочить и выстроить направленность мер борьбы с преступностью на рынке жилья.

В-третьих, структура преступности по поводу оборота недвижимости определяется соотношением в ней групп преступлений, которые можно разделить: а) по социальной направленности, то есть по характеру объекта преступных посягательств (преступления против личности; в сфере экономики; против общественной безопасности и общественного порядка; против государственной власти); б) по мотивам преступного поведения. Мотивационная составляющая указанного вида преступности всегда является материальной, а насильственные преступления тесно переплетаются с корыстными и осуществляются для облегчения первых; в) по социально-территориальной распространенности можно выделить преступность в сфере недвижимости в крупных городах, административных центрах (для нее свойственна повышенная общественная опасность, особо крупный размер ущерба, переплетение корыстных и насильственных преступных деяний) и преступность небольших городов, поселков (которая, как правило, ограничивается мошенничеством и не превышает крупного размера ущерба); г) по предмету преступного посягательства можно выделить преступления, где предметом выступают существующие объекты недвижимости (комната, квартира, дом, земельный участок), и преступления, предметом которых выступают денежные средства, предназначенные на покупку/строительство жилья или полученные от продажи жилья.

Структуру преступности характеризует ее социально-групповая распространенность, которая показывает участие представителей различных социальных групп населения. Так, преступники выделяются по половой принадлежности: мужчины – 68,60 %, женщины – 31,40 %; по возрасту – все осужденные достигли 18-летнего возраста, наиболее представительна группа 35-50 лет – 51,77 % преступников, до 35 лет – 41,13 %, свыше 50 лет – 7,09 %; по роду занятий: риелторы и агенты недвижимости составили 10,41 % осужденных, юристы и адвокаты 5,55 %, лица, выполняющие управленческие функции в коммерческих организациях 9,02 %, государственные служащие и служащие

муниципальных образований 6,94 %, работники управляющих компаний 1,38 %, военнослужащие 2,08 %, медицинские и социальные работники, учащиеся и пенсионеры по 0,69 %, сотрудники ОВД 3,47 %, рабочие 15,97 % и не работающие 29,86 %; по уровню образования: высшее/неоконченное высшее и средне-специальное образование имели 45,39 %, среднее – 51,06 % и неполное среднее – 3,55 %; по семейному положению: женаты (замужем) – 45,39 %, холост – 54,61 %; ранее судимы 12,05 %, при этом из них 17,65 % ранее были судимы за аналогичную преступную деятельность.

По организованности преступность в сфере оборота жилья можно разделить на групповую, которая включает организованную группу и неорганизованную, и одиночную. При этом особенность незаконного отъема жилья заключается в том, что, как правило, оно совершается не одним лицом, а задействованы несколько человек, выполняющих различные социальные и профессиональные роли (например, риелтор, подставное лицо, на которое оформляется квартира, сотрудник государственных органов и многие другие), но доказать, что преступление совершено группой лиц, заранее договорившихся между собой, достаточно трудно.

По степени криминальной активности лиц, вовлеченных в преступную деятельность в сфере оборота жилья. Так, в 53,47 % уголовных дел одним и тем же лицом или группой лиц до привлечения к уголовной ответственности было совершено несколько преступлений. Преступность в сфере недвижимости является одним из направлений преступного бизнеса, а иногда и одной из отраслей деятельности ОПГ. Преступникам-профессионалам в названной сфере характерны наличие определенных знаний и навыков относительно оборота недвижимости и его правового регулирования, криминальная специализация, которая проявляется в систематическом совершении однотипных преступлений, а также является постоянным источником дохода. По устойчивости преступного поведения можно выделить рецидивную и первичную преступность в сфере оборота недвижимости.

В-четвертых, состояние и динамика преступности в сфере недвижимости с момента появления характеризуются постоянным ростом. Так, на фоне общего снижения преступности, наблюдаемого с 2007 г., их число в 2007 г. выросло в сравнении с 2006 г. на 162,3 %, когда было зарегистрировано 3575 случая, а в 2012 г. уже – 11093 преступления, то есть за шесть лет рост составил трехкратный размер (+310,29 %). Среди преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости, самым распространенным является мошенничество, за последнее десятилетие доля этих общественно опасных деяний в структуре всей преступности выросла вдвое, с 3,2 % в 2003 г. до 7,5 % в 2013 г.

В-пятых, автором определены наиболее латентные преступления в сфере оборота недвижимости, средне-латентные и наименее латентные, так как, несмотря на то, что захват чужой недвижимой собственности невозможно осуществлять тайно ввиду ее особого правового статуса, для преступности в рассматриваемой сфере характерен высокий уровень латентности. К первым относятся преступный обман, связанный с арендой жилья граждан, ко вторым – мошенничества, связанные с присвоением денег за продажу или на приобретение/строительство жилья, к наименее латентным относятся мошенничества на рынке жилья, которым сопутствовали насильственные преступления против собственников жилья (похищение человека, убийство и т.д.). Наиболее латентные преступления в сфере жилья причиняют меньший ущерб, вместе с тем они носят массовый характер, для их профилактики рекомендуется постоянный мониторинг деятельности компаний, осуществляющих посреднические услуги в области оборота недвижимости, лицензирование подобных предприятий, запрет частным лицам индивидуального предоставления такого рода работ.

В-шестых, причинному комплексу преступности в сфере жилья помимо общих причин преступности в целом присущ ряд особенностей. Интенсивному развитию криминального рынка способствовали низкие правовая культура и правовое сознание российского населения, неготовность к переходу к рыночной экономике, незнание и неумение пользоваться законом, неотлаженная система

судебной защиты. Большие проблемы возникали перед гражданами России, которые не всегда могли грамотно составить исковое заявление, не имели финансовых средств для оплаты адвокатов, нередко полагались на советы случайных лиц, иногда также заинтересованных в мошеннических действиях. Кроме того, к специальным причинам относятся: недостаток жилья, недоступность и сложности, связанные с ипотекой, низкая раскрываемость преступлений, преступники легко могут уйти от ответственности, когда жертвами становятся незащищенные слои населения.

Типичными жертвами отъема квартир становятся наиболее уязвимые, слабозащищенные слои населения: лица пожилого возраста, лица с психическими расстройствами, воспитанники детских домов, несовершеннолетние, одинокие, ведущие асоциальный образ жизни, злоупотребляющие алкоголем или наркотиками. Настоящий период развития России характеризуется тем, что жертвами могут стать любые физические лица, независимо от социального положения, юридические лица, государство.

На основе виктимологического анализа выявлено, что наиболее типичными личностными качествами большинства потерпевших от преступлений на рынке недвижимости являются наивность, доверчивость, порой невежественность и безграмотность, подверженность влиянию, неустойчивость к психологическому давлению со стороны других людей, некритичность, неразборчивость связей, а часто – корысть, желание сэкономить, чем сами провоцируют преступления в отношении своего жилья.

Что касается личности преступника, то она также имеет значение в причинном комплексе рассматриваемого негативного явления. Предпринята попытка авторского описания криминологического портрета и классификация преступников в сфере оборота недвижимости на три группы: 1) совершающие насильственные преступления; 2) совершающие преступления, не связанные с насилием; 3) преступления, связанные с занимаемой должностью или преступность коррумпированных государственных служащих. Удельный вес риелторов и агентов недвижимости среди преступников достиг показателя 10,41

% осужденных, юристы и адвокаты 5,55 %, лица, выполняющие управленческие функции в коммерческих организациях 9,02 %, государственные служащие и служащие муниципальных образований 6,94 %, работники управляющих компаний 1,38 %, военнослужащие 2,08 %, медицинские и социальные работники 0,69 %, сотрудники ОВД 3,47 %. Проведенное исследование подтверждает необходимость тщательного контроля лиц, осуществляющих профессиональную деятельность в сфере оборота недвижимости. Следует отметить, что доля женщин в преступности в сфере оборота жилья выше, чем их доля в числе преступности в целом в два раза, составляет свыше 30 %, тогда как в структуре общей преступности колеблется в пределах 15 %. В ряде случаев преступники, с определенной точки зрения, являются хорошими психологами, применяют различного рода воздействия на потерпевших, хитрость, знания в области оборота и оформления сделок с недвижимостью. Еще одна особенность рассматриваемой категории преступлений отъема жилья заключается в том, что в этом процессе участвует большое количество представителей государственных и иных ведомственных органов (паспортисты, сотрудники полиции, нотариусы и т.д.). Однако они не объединены и не представляют собой группу в уголовно-правовом и криминологическом смыслах. Специфика состоит в том, что одному преступнику отнять жилье трудно, он привлекает других людей для осуществления различных действий, иногда самих по себе и не являющимися преступлениями, таким образом, признаки группы отсутствуют, а преступление состоялось.

Также обозначены особенности преступных посягательств в сфере жилья, свойственные Приморскому краю и другим регионам ДВФО в зависимости от социально-демографических факторов. Так, для районных центров, крупных городов свойственны мошеннический отъем квартир (часто с применением насилия), обманное присвоение денег при сдаче жилья в аренду. Для небольших городов и сельской местности характерны захват ликвидных земельных участков, незаконное получение субсидий (особенно так называемого «материнского капитала» на улучшение жилищных условий), полная или частичная неуплата

денежных средств при купле-продаже жилья. Выявленные особенности правонарушений в рассматриваемом сегменте экономики России, предполагается, должны определять основные направления противодействия преступным посягательствам, влиять на формирование системы мер предупреждения;

Что касается уголовно-правовых характеристик преступности в сфере оборота недвижимости, то, во-первых, рассматриваемое негативное явление на рынке жилья представлено широким кругом различных противоправных деяний, ответственность за которые предусмотрена практически всеми разделами Особенной части УК РФ. Базовое преступное деяние в сфере оборота жилья – это мошенничество.

Мошенничество, предусмотренное главой 21 УК РФ «Преступления против собственности», в сфере рынка жилья может граничить и с иными противоправными деяниями, содержащимися в этой же главе, такими как кража (ст. 158 УК РФ), вымогательство (ст. 163 УК РФ), принуждение к совершению сделки или отказу от нее (ст. 179 УК РФ).

Хищение путем обмана или злоупотребления доверием в сфере незаконных операций с жильем граждан может (и такие случаи не являются редкостью) граничить и с преступлениями против жизни и здоровья личности (глава 16 уголовного закона России): убийство (ст. 105 УК РФ), умышленное причинение вреда здоровью (ст. 111, ст. 112, ст. 115 УК РФ), угроза убийством или причинением тяжкого вреда здоровью (ст. 119 УК РФ).

Иные преступления против личности, которые могут сопрягаться с мошенничеством при незаконном отъеме квартир граждан это противоправные деяния против свободы личности (глава 17 УК РФ): похищение человека (ст. 126 УК РФ), незаконное лишение свободы (ст. 127 УК РФ), незаконное помещение в психиатрический стационар (ст. 128 УК РФ). Провести расширенный юридический анализ не позволяет объем диссертационной работы, поэтому рассмотрены наиболее распространенные случаи уголовно-наказуемых деяний по поводу оборота недвижимости, их основные признаки.

Во-вторых, несмотря на то, что мошенничество известно отечественному уголовному праву с давних времен, тем не менее в науке и практике остается много дискуссионных вопросов, в том числе и ввиду появления новых дифференцированных видов мошенничеств, предусмотренных ст.ст. 159<sup>1</sup>-159<sup>6</sup> УК РФ, а также нового квалифицирующего признака в ч. 4 ст. 159 УК РФ, предусматривающего ответственность за обман, повлекший лишение права гражданина на жилище.

В-третьих, несмотря на попытки государства устранить недостатки законодательства, урегулировать вновь возникшие гражданско-правовые отношения, связанные с оборотом недвижимости, например, принятием ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 1997 г., ГК РФ от 1994 г., ЖК РФ от 2004 г., тем не менее пробелы как в гражданском, так и в уголовном законе сохраняются, что приводит к росту преступлений в данной сфере.

Система мер предупреждения преступности в сфере оборота жилой недвижимости очень сложная, касается, во-первых, общих мер социального и криминологического характера. Во-вторых, меры должны быть ориентированы на сотрудников правоохранительных органов и на другие государственные органы, чтобы из-за их недобросовестной деятельности не изымали незаконно жилую собственность граждан. В-третьих, должны быть адресованы на личность преступника. В-четвертых, должны быть обращены к личности потенциальных потерпевших, поскольку часто они сами ставят себя своим поведением в неблагоприятные условия.

Для преступности в сфере оборота недвижимости характерны настолько различные правонарушения, что и система мер как криминологического, так и уголовно-правового характера должна выстраиваться не против всех преступлений в указываемой сфере, а отдельно по всем направлениям. Автором проанализирована криминальная обстановка на рынке жилья в целом и в порядке *de lege ferenda* предложены следующие направления совершенствования уголовного законодательства:

1. Ввиду того, что в 52,76 % дел о преступлениях на рынке жилья, для совершения которых использовались поддельные документы, печати, штампы, бланки или похищались документы, ст.ст. 325, 327 УК РФ не получали квалификацию, несмотря на явные признаки состава перечисленных преступлений, или, если и получали, наказание не исполнялось из-за истечения срока давности (практически во всех приговорах указано на истечение срока давности по указанным статьям – 88,92 %), предлагаем ст. 159 УК РФ в части 3 дополнить квалифицирующим признаком «с использованием похищенных или поддельных документов, печатей, штампов, бланков».

2. Полагаем, ч. 4 ст. 159 УК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «мошенничество ... повлекшее лишение собственника права на жилое или иное помещение ...». Данная редакция ст. 159 УК РФ более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой защиты собственников, как физических, так и юридических лиц, всех видов недвижимости в современное время.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативные правовые акты и иные официальные документы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм. и доп. от 21.07.2014, № 11-ФКЗ) // Рос. газета. – 1993. – 25 дек.; СЗ РФ. – 2014. – № 30 (ч. I), ст. 4202.
2. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (с изм. и доп. от 06.07.2016, № 375-ФЗ) // СЗ РФ. – 1996. – № 25, ст. 2954; 2016. – № 28, ст. 4559.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. от 03.07.2016, № 354-ФЗ) // СЗ РФ. – 1994. – № 32, ст. 3301; 2016. – № 27 (ч. II), ст. 4287.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изм. от 23.05.2016, № 146-ФЗ) // СЗ РФ. – 1996. – № 5, ст. 410; Рос. газета. – 2016. – 25 мая.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016, № 241-ФЗ) // СЗ РФ. – № 31. – 1998, ст. 3824; 2016. – № 27, ст. 4177.
6. Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (с изм. и доп. от 16.10.2012, № 170-ФЗ) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. – № 28, ст. 959; Рос. газета. – 2012. – 19 окт.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016, № 360-ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. – № 30, ст. 3594; 2016. – № 27, ст. 4293.
8. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016, № 304-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

- законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. I), ст. 40; 2016. – № 27 (ч. II), ст. 4237.
9. Федеральный закон от 16.07.2008 № 102-ФЗ (с изм. и доп. от 23.06.2016, № 217-ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. – № 29, ст. 3400; 2016. – № 26 (часть 1), ст. 3886.
10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016, № 361-ФЗ) «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. – 2007. – № 31. – ст. 4017; 2016. – № 27 (ч. II), ст. 4294.
11. Федеральный закон от 29.11.2012 № 207-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2012. – № 49, ст. 6752.
12. Федеральный закон от 13.07.2015 № 228-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (ч. I, ст. 4354.
13. Постановление Правительства РФ от 23.11.1996 № 1407 «Об утверждении Положения о лицензировании риэлтерской деятельности» (утратило силу) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 49, ст. 5569.
14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2007 № 51 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» // Рос. газета. – 2008. – 12 янв.
15. Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (с изм. и доп. от 01.07.1994 № 52-ФЗ) «О собственности в РСФСР» (утратил силу) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. – № 30, ст. 416; СЗ РФ. – 1994. – № 10, ст. 1108.
16. Уголовный кодекс РСФСР от 27.10.1960 (с изм. и доп. от 30 июля 1996 г., № 103-ФЗ) (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. – 1960. – № 40, ст. 591.

#### **Уголовное законодательство зарубежных стран**

17. Уголовный кодекс Китайской Народной Республики [Текст] / под ред. и с предисл. проф. А.И. Коробеева, пер. с кит. проф. Хуан Даосю. – СПб.: Изд-во «Юридический центр», 2014. – 416 с.

18. Уголовный кодекс Республики Корея [Текст] / науч. ред. и предисл. докт. юрид. наук, проф. А.И. Коробеева; пер. с кор. канд. филол. наук В.В. Верхоляка. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2004. – 240с.
19. Уголовный кодекс Таиланда [Текст] / науч. ред. и предисл. докт. юрид. наук, проф. А.И. Коробеева, д.ю.н. Ю.В. Голика. – М.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2005. – 210 с.
20. Уголовный кодекс Японии [Текст] / науч. ред. и предисл. докт. юрид. наук, проф. А.И. Коробеева. – СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2002. – 226 с.

### **Монографическая, учебная и справочная литература**

21. Алексеенко, Н.Н. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей [Текст] / Н.Н. Алексеенко. – М., 2013. – 81 с.
22. Антонов, В.Н. Особенности преступных посягательств на рынке жилья: учебное пособие. [Текст] / В.Н. Антонов. – Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2000. – 70 с.
23. Белов, Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: науч.-практ. пособие [Текст] / Е.В. Белов; под ред. Г.Н. Кадникова. – М.: Юриспруденция, 2014. – 144 с.
24. Волженкин, Б.В. Преступления в сфере экономической деятельности по уголовному праву России [Текст] / Б.В. Волженкин. – СПб. – 2007. – 772 с.
25. Гаухман, Л.Д. Ответственность за преступления против собственности. 2-е изд., испр. [Текст] / Л.Д. Гаухман, С.В. Максимов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. – 310 с.
26. Дагель, П. С. Учение о личности преступника в советском уголовном праве [Текст] / П.С. Дагель. – Владивосток. – 1970. – 116 с.
27. Долгова, А.И. Криминологические оценки организованной преступности и коррупции, правовые баталии и национальная безопасность [Текст] / А.И. Долгова. – М.: Рос. криминол. ассоц., 2011. – 665 с.

28. Долгова, А.И. Преступность, её организованность и криминальное общество [Текст] / А.И. Долгова. – М.: Рос. криминол. Ассоц., 2003. – 572 с.
29. Жалинский, А.Э. Учебный комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации [Текст] / А.Э. Жалинский. – М. – 2005. – 1088 с.
30. Иванов, А.М. Уголовный закон и уголовная политика на Корейском полуострове: компаративный анализ: учебное пособие [Текст] / А.М. Иванов, А.Г. Корчагин. – Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2002. – 160 с.
31. Квартирное рейдерство в Москве или невидимые миру слезы [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.topa.ru/forum/viewtopic.php?f=30&t=21> (дата обращения: 01.08.2016).
32. Квартирные рейдеры [Электронный ресурс]. – URL: <http://ipro-blog.ru/2010/09/01/kvartirnie-rejdery> (дата обращения: 01.08.2016).
33. Квартирные рейдеры: стервятники рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.km.ru/nedvizhimost/2012/02/02/rynok-nedvizhimosti-v-rossii/kvartirnye-reidery-stervyatniki-rynka-zhiloi-nedvizhimosti> (дата обращения: 01.08.2016).
34. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации 1996 г. (Постатейный) [Текст] / отв. ред. А.В. Наумов. – М.: Юристъ, 2000. – 864 с.
35. Кочои, С.М. Ответственность за корыстные преступления против собственности [Текст] / С.М. Кочои. – М.: Юристъ, 1998. – 184 с.
36. Кравченко, Ю. Следствие предполагает, что более 30-ти зеленоградцев убиты из-за квартир [Электронный ресурс] / Ю. Кравченко. – URL: <http://dolya.org/?zelenograd>, свободный (дата обращения: 01.08.2016).
37. Криминология: учебник для вузов [Текст] / под ред. В.Д. Малкова. – М.: ЗАО «ЮстицИнформ», 2008. – 528 с.
38. Крылков, Д.И. Специфика преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства и на рынке жилья [Электронный ресурс]. – URL: <http://ros-nedvigimost.ru/publikaciya-polnaya/311> (дата обращения: 01.08.2016).

39. Лимонов, В.Н. Мошенничество: уголовно-правовая и криминологическая характеристики. Учебное пособие [Текст] / Лимонов В.Н. – М.: Изд-во Акад. управления МВД России, 2000. – 89 с.
40. Лопашенко, Н.А. Преступления в сфере экономики [Текст] / Н.А. Лопашенко. – М., 2006. – 538 с.
41. Лопашенко, Н.А. Уголовная политика [Текст] / Н.А. Лопашенко. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер». 2009. – 579 с.
42. Лунеев, В.В. Экономическое мошенничество в России. Организованная преступность и коррупция [Электронный ресурс] / В.В. Лунеев. / Электронный каталог библиотеки юридического факультета СПбГУ. – 2001. – URL: <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1224996> (дата обращения: 01.08.2016).
43. Маслов, Г.Ф. Организованная преступность Дальнего Востока России и криминальный рынок [Текст] / Г.Ф. Маслов / Организованная преступность Дальнего Востока: региональные черты и хроника событий / кол. авт.; отв. ред. В.А. Номоконов. – Владивосток: Изд-во Дальневост. федерал. ун-та, 2011. – С. 130-136.
44. Номоконов, В.А. Транснациональная организованная преступность: дефиниции и реальность [Текст] / В.А. Номоконов. – Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та. 2001. – 375 с.
45. Организованная преступность на Дальнем Востоке: тенденции и особенности развития за 20 лет: монография [Текст] / В.А. Номоконов. – Владивосток: изд. дом Дальневост. федерал. ун-та, 2013. – 326 с.
46. Предупреждение криминальных захватов частных жилых помещений: монография [Текст] / Г.В. Антонов-Романовский, В.Г. Антонов-Романовский, Е.Г. Горбатовская, Н.С. Матвеева. – М.: акад. Ген. прокуратуры РФ, 2010. – 136 с.
47. Преступность в России начала XXI века и реагирование на нее [Текст] / под ред. А.И. Долговой. – М.: Рос. криминолог. ассоц., 2004. – 124 с.

48. Преступность, её виды и проблемы борьбы [Текст] / под общ. ред. А.И. Долговой. – М. – 2011. – 371 с.
49. Преступность на рынке недвижимости и ее предупреждение [Электронный ресурс] / Правовой центр «Человек и закон». – URL: <http://chelovekizakon.ru/practice/20110606/prestupnost-na-rynke-nedvizhimosti-v-stolice-11882> (дата обращения: 31.08.2016).
50. Проблемы борьбы с проявлениями криминального рынка [Текст] / отв. ред. В.А. Номоконов. – Владивосток: Изд-во Дальневост. ун-та, 2005. – 312 с.
51. Репецкая, А.Л. Организованная преступность в сфере экономики: характеристика, причины, предупреждение: учеб. Пособие [Текст] / А.Л. Репецкая. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2009. – 224 с.
52. Репецкая, А. Л. Организованная преступность. Теневая экономика. Криминальный рынок России [Текст] / А. Л. Репецкая. – М.: Юрлитинформ, 2010. – 192 с.
53. Российское уголовное право: курс лекций: в 3 т. Т. 2: Особенная часть (главы I–X) [Текст] / под ред. А.В. Наумова. – М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2011. – 552 с.
54. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров [Текст] / В. Г. Шабалин, И.А. Смирнов, А. К. Кузьмина. - 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л: Филинь, 2006. – 416 с.
55. Сравнительное уголовное право. Особенная часть [Текст] / В.Н. Додонов, О.С. Капинус, С.П. Щерба/ под общ. и науч. ред. С.П. Щерба – М.: Юрлитинформ, 2010. – 544 с.
56. Сухов, О. Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) самый опасный способ покупки квартиры в новостройке [Электронный ресурс] / О. Сухов. – URL: <http://www.chel.v-nedv.ru/articles743.html> (дата обращения: 31.08.2016).
57. Сухов, О. Как суды Москвы занимаются рейдерством [Электронный ресурс] / О. Сухов. – URL: <http://finance.rambler.ru/news/economics/87409520.html> (дата обращения: 31.08.2016).

58. Сухов, О. Наиболее распространенные способы мошенничества на рынке загородной недвижимости. 20.09.2011 [Электронный ресурс] / О. Сухов. – URL: <http://finance.rambler.ru/news/economics> (дата обращения: 31.08.2016).
59. Третьяк, М.И. Мошенничество как преступление против собственности в современном уголовном праве: курс лекций [Текст] / М.И. Третьяк. – М.: Юрлитинформ, 2014. – 200 с.
60. Устинов, В.С. Криминологические аспекты экономической преступности: учебное пособие [Текст] / В.С. Устинов, А.Ю. Арефьев – Н. Новгород: Нижегородск. юр. ин-т МВД РФ, 2000. – 145 с.
61. Федотов, П.В. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости: монография [Текст] / П.В. Федотов. – М.: Акад. экон. безопасности МВД России, 2011. – 96 с.
62. Хапов, К.Г. Проявление мошеннических действий в жилищной сфере как предмет криминологического анализа [Электронный ресурс] / К.Г. Хапов. – URL: <http://dom-hors.ru/issue/pep/4-2008-2/hapov.pdf> (дата обращения: 01.06.2016).
63. Хинштейн, А. Криминальный рынок жилья в России [Электронный ресурс] / А. Хинштейн. – URL: <http://viperson.ru/wind.php?ID=291324&soch=1> (дата обращения: 01.06.2016).
64. Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров [Текст] / В.Г. Шабалин, И.А. Смирнов, А.К. Кузьмина. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л: «Филинь», 2008. – 464 с.
65. Экономика недвижимости: уч. пособ. [Текст] / сост. Д.В. Виноградов. – Владимир: Владим. гос. ун-т, 2007. – 136 с.

#### **Научные статьи**

66. Аверкин, М.Б. Применение технологии речевой подписи в практике противодействия преступлениям, связанным с операциями с жильем [Текст] / М.Б. Аверкин // Законность и правопорядок в современном обществе: сб.

- матер. III междунар. науч.-практ. конф. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2011. – С. 203-205.
67. Акимов, М.Г. Проблемы гражданско-правового регулирования операций с недвижимостью и организованная преступность [Текст] / М.Г. Акимов // Актуальные проблемы борьбы с коррупцией и организованной преступностью в сфере экономики: матер. науч.-практ. конф. (18-19 апреля 1995 г.). – М.: НИиРИО Моск. ин-та МВД России, 1995. – № 2. – С. 99-102.
68. Андреева, Л.А. Коррупция и рейдерство как взаимосвязанный процесс [Текст] / Л.А. Андреева // Актуальные проблемы развития России: взгляд студенчества: матер. студенч. науч.-практ. конф. (В.Новгород, 31 мая 2011 г.). – М.: Изд-во СГУ, 2011. – С. 8-18.
69. Андрюхин, С.В. Криминологическая характеристика преступлений экономической направленности, связанных с хищением денежных средств в сфере жилищного строительства [Текст] / С.В. Андрюхин // Закон и порядок: матер. VI междунар. науч.-практ. конф. (29 октября 2012 г.): сб. науч. тр. – М.: Спутник+, 2012. – С. 60-63.
70. Арзуманов, С.Ю. К вопросу об особенностях квалификации преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости [Текст] / С.Ю. Арзуманов // Российский следователь. – 2006. – № 12. – С. 11-15.
71. Арзуманов, С.Ю. Предмет преступлений против собственности, совершающихся на рынке жилой недвижимости [Текст] / С.Ю. Арзуманов // Вестник Московского университета МВД России. – М.: Изд-во Моск. ун-та МВД России, 2006. – № 7. – С. 62.
72. Астафьев, Д.В. Совершенствование системы регистрации прав на недвижимость и регистрации сделок с недвижимостью, как одна из мер по профилактике мошенничества на рынке недвижимости [Текст] / Д.В. Астафьев // Право: теория и практика. – М.: Тезарус, 2003. – № 12. – С. 64-68.
73. Балаян, А.Р. Количественные и качественные показатели мошенничеств в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (по результатам

- криминологического исследования) [Текст] / А.Р. Балаян // Право и политика. – 2008. – № 12. – С. 62-66.
74. Балаян, А.Р. Криминологическая характеристика личности мошенника в сфере оборота недвижимого имущества [Текст] / А.Р. Балаян // Право и политика. – 2008. – № 7. – С. 179-181.
75. Балданова, А.Б. Данные о личности типичного преступника и типичного потерпевшего по делам о преступлениях, совершаемых риелторами в сфере оборота жилья [Текст] / А.Б. Балданова // Проблемы гражданского общества и правового государства: сб. ст. и матер. – Чита. – 2010. – № 14. – С. 55-59.
76. Банников, А. Не спешите доверять [Текст] / А. Банников // Жилищное право. – 2011. – № 02. – С. 69-72.
77. Баталов, Е. Приморская приватизация. Открылись новые факты по «делу Мещерякова», касающиеся экс-губернатора С.Дарькина [Электронный ресурс] // Деловой еженедельник «Конкурент». – № 9. – URL: <http://primor.spravedlivo.ru> (дата обращения: 20.06.2016).
78. Белов, Д.В. Обзор преступности на современном рынке строительства жилья [Текст] / Д.В. Белов // Труды юридического факультета Ставропольского государственного университета. – Ставрополь: Сервисшкола, 2006. – № 13. – С. 113-117.
79. Белов, Е.В. Квалификация мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере по способу совершения [Текст] / Е.В. Белов // Российский следователь. – 2011. – № 8. – С. 9-11.
80. Березин, А.А. Мошеннические схемы [Текст] / А.А. Березин // Жилищное право. – 2011. – № 07. – С. 91-96.
81. Березин, А.А. Белый бим...черное ухо [Текст] / А.А. Березин // Секретарское дело. – 2011. – № 07. – С. 54-57.
82. Богданов, В. Звонят, закройте двери. На рынке жилья появился новый вид мошенничества [Текст] / В. Богданов // Российская газета. – 2010. – № 52-55 (176). – С.14.

- 83.Васенин, А.Ю. Мошенничество в сфере недвижимости и их классификация [Текст] / А.Ю. Васенин // Актуальные проблемы права и правоприменительной деятельности на современном этапе: матер. междунар. науч.-практ. конф. (19-20 сентября 2013 г.). – Краснодар: издат. дом Юг, 2013. – С. 202-207.
- 84.Волков, В.Л. Мошенничество при обороте недвижимости: некоторые проблемы правового контроля [Текст] / В.Л. Волков // Юристъ-Правоведъ. – Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России. – 2001. – № 2 (3). – С. 75-78.
- 85.Вылегжанина, У. В Пскове передано в суд дело «черного риэлтора» [Электронный ресурс] // Российская газета от 20.03.2012. – URL: <http://www.rg.ru> (дата обращения: 21.06.2016).
- 86.Гаврилова, Н. Новый вид мошенничества обнаружили свердловские судьи [Электронный ресурс] // Российская газета. 2011. 02 авг. – URL: <http://www.rg.ru> (дата обращения: 21.06.2016).
- 87.Газиев, М.С. Некоторые особенности социально-демографических и нравственно-психологических свойств личности потерпевших от корыстных преступлений, связанных с жилой недвижимостью [Текст] / М.С. Газиев // Общество и право. – 2009. – № 1 (23). – С.225-227.
- 88.Газиев, М.С. Характеристика личности потерпевших от корыстных преступлений в сфере жилья // Российский следователь. – 2009. – № 13. – С. 13-15.
- 89.Газиев, М.С. Объективные виктимогенные факторы, влияющие на совершение преступлений в сфере жилья [Текст] / М.С. Газиев, И.Р. Шидула // Российский следователь. – 2011. – № 20. – С. 21-25.
- 90.Горелова, Е.В. Характеристика способа незаконного завладения недвижимым имуществом как признака объективной стороны мошенничества [Текст] / Е.В. Горелова // Совершенствование деятельности правоохранительных органов по борьбе с преступностью в современных

- условиях: матер. междунар. науч.-практ. конф. (29-30 октября 2009 г.). – Тюмень: «ТГАМЭУП», 2010. – № 6. – С. 65-67.
91. Горобченко, С.В. Криминалистическая квалификация способов совершения мошенничества в сфере оборота недвижимости [Текст] / С.В. Горобченко // Право и образование. – 2008. – № 8. – С. 165-172.
92. Горошина, П.Г. Присвоение заложенной недвижимости залогодержателем в отечественной судебной практике [Текст] / П.Г. Горошина // Московский юрист. – 2013, – № 2 (9). – С. 88-93.
93. Грибаков, А. Криминал и недвижимость [Текст] / А. Грибаков, Н. Попова // Жилищное право. – 2011. – № 10. – С. 77-85.
94. Данилов, А.А. Квартирное рейдерство как причинение имущественного вреда собственнику [Текст] / А.А. Данилов // Актуальные проблемы правоохранительной деятельности: матер. межрег. науч.-практ. конф. (21 мая 2009 г.). – Владимир, 2010. – С. 37-43.
95. Денисова, П. Мошеннические схемы в сфере недвижимости: интервью [Текст] / П. Денисова, Ф. Кульпин // Жилищное право. – 2011. – №5. – С. 27-32.
96. Доркина, А.В. Значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как способа борьбы с преступностью в сфере оборота недвижимого имущества [Текст] / А.В. Доркина // Совершенствование деятельности правоохранительных органов по борьбе с преступностью в современных условиях: матер. междунар. науч.-практ. конф. (29-30 октября 2009 г.). – Тюмень: «ТГАМЭУП», 2010. – №6. – С. 220-223.
97. Доступное жулье [Электронный ресурс] // «Телекомпания НТВ». – URL: <http://www.ntv.ru/peredacha/razvod/m12584/o86640/comments/> (дата обращения: 27.06.2016).
98. Енькова, К. Операции с недвижимостью: лазейки для мошенников [Текст] / К. Енькова // Жилищное право. – М.: Интел-Синтез, 2014. – № 7. – С. 87-98.

99. Еремин, С.Г. Анализ практики борьбы с преступлениями в сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Текст] / С.Г. Еремин, Ю.С. Стешенко // Криминалистика и судебно-экспертная деятельность в условиях современности: матер. II всерос. науч.-практ. конф.. – Краснодар: Изд-во Краснодар. ун-та МВД России, 2014. – С. 46-50.
100. Еремин, С.Г. О некоторых способах совершения преступлений в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации [Текст] / С.Г. Еремин, Е.А. Тришкина // Криминалистика и судебно-экспертная деятельность в условиях современности: матер. II всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар: Изд-во Краснодар. ун-та МВД России, 2014. – С. 51-59.
101. Желонкин, С.С. К вопросу о соотношении уголовных и гражданских правонарушений в сфере оборота недвижимости [Текст] / С.С. Желонкин // Проблемы обеспечения законности и правопорядка в Дальневосточном регионе: сб. матер. междунар. науч.-практ. конф. (30-31 мая 2013 г.). – Хабаровск: РИО ДВЮИ МВД РФ, 2013. – С. 188-190.
102. Жигалов, В.А. Особенности квалификации мошеннических действий на рынке недвижимости [Текст] / В.А. Жигалов // Модернизация правовой системы России: проблемы теории и практики: Муромцевские чтения: матер. XI междунар. науч. конф. (14 апреля 2011 г.). – М.: РГГУ, 2011. – С. 482-489.
103. Зеленин, Д.Н. Особенности совершения мошенничества и сопряженных с ним преступлений в сфере отчуждения жилья [Текст] / Д.Н. Зеленин // Вестник Владимирского юридического института. – 2008. – № 3 (8). – Владимир, 2008. – С. 130-133.
104. Игнатова, О. Пирамиды вместо домов [Текст] / О. Игнатова // Российская газета, – 2008, – № 4583. – С. 13.
105. Ильин, И.В. Характеристика преступлений, совершаемых при строительстве и реализации жилья [Текст] / И.В. Ильин, В.Д. Ларичев, А.В. Светличный // Законодательство и экономика. – М. – 2008. – № 3. – С. 45-58.

106. Калашников, М.И. Уголовная ответственность за мошеннические действия в отношении недвижимости по законодательству США [Текст] / М.И. Калашников // Библиотека криминалиста. Научный журнал. – 2014. – № 4 (15). – С. 335-346.
107. Капустюк, М.А. Детерминация преступлений, совершаемых на рынке недвижимости [Текст] / М.А. Капустюк // Российский следователь. – 2009. – № 7. – С. 21-24.
108. Капустюк, М.А. Криминологическая характеристика рынка недвижимости [Текст] / М.А. Капустюк // Российский следователь. – 2009. – № 4. – С. 18-21.
109. Капустюк, М.А. Экономическое развитие рынка недвижимости и его влияние на преступность [Текст] / М.А. Капустюк // Российский следователь. – 2009. – № 4. – С. 18-21.
110. Кезина, Д. Неуправляемые льготы: новый вид мошенничества в сфере недвижимости появился на Среднем Урале [Текст] / Д. Кезина // Российская газета (Урал). – 2008. – № 4738. – С. 31.
111. Ким, Ж.Л. Об актуальности изучения преступлений в сфере купли-продажи и аренды жилья в России [Текст] / Ж.Л. Ким // Всероссийская науч.-практ. конф. «Проблемы квалификации и расследования отдельных видов преступлений»: сб. матер. – Воронеж: Изд-во Воронеж. ин-та МВД России, 2009. – С. 65-70.
112. Клепицкий, И.А. Недвижимость как предмет хищения и вымогательства [Текст] / И.А. Клепицкий // Государство и право. – М.: Наука, 2000. – № 12. – С. 11-19.
113. Коллантай, В.А. О предмете преступного посягательства хищений в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / В.А. Коллантай // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – Нижний Новгород: Изд-во Нижегор. акад. МВД России, 2014. – № 3 (27). – С. 207-210.

114. Кондрашова, Т.В. Кража или мошенничество? (частный случай хищения недвижимости) [Текст] / Т.В. Кондрашова // Актуальные проблемы борьбы с преступностью в Сибирском регионе: матер. науч.-практ. конф. (3-4 февраля 2000 г.). – Красноярск: Изд-во Сиб. юрид. ин-та МВД России, 2000. – № 1. – С.129-133.
115. Корольков, А. «Черные» риелторы: как обезопасить себя при сделках с недвижимостью [Текст] / А. Корольков // Жилищное право. – 2011. – № 11. – С. 93-96.
116. Кочерин, В.С. Как обезопасить себя от мошенников на рынке жилья? [Текст] / В.С. Кочерин // Жилищное право. – 2011. – № 04. – С. 19-32.
117. Крылков, Д.И. Специфика преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства и на рынке жилья [Текст] / Д.И. Крылков // Вестник Владимирского юридического института. – Владимир: Изд-во ВЮИ ФСИН России, 2009. – № 4 (13). – С. 86-89.
118. Кузнецова, П. В Москве задержали предполагаемого лидера «черных риелторов» [Текст] / П. Кузнецова // Жилищное право. – 2011. – № 12. – С. 99-102.
119. Кулыгин, Г.В. Некоторые особенности объективной стороны мошенничества в сфере оборота недвижимости [Текст] / Г.В. Кулыгин // Законность и правопорядок в современном обществе: сб. матер. XIV междунар. науч.-практ. конф.. – Новосибирск: Изд-во ЦРНС, 2013. – С. 140-144.
120. Ларичев, В.Д. Характеристика преступлений, совершаемых при строительстве и реализации жилья [Текст] / В.Д. Ларичев, И.В. Ильин, А.В. Светличный // Законодательство и экономика, –2008. – № 3. – С. 45-58.
121. Лелеков, В.А. О предупреждении женской преступности мерами общесоциальной профилактики [Текст] / В.А. Лелеков, Т.В. Урусова // Вестник Воронежского института МВД России. – 2014. – № 2. – С. 12-17.
122. Лойко, В. Приватизационный «взрыв» [Текст] / В. Лойко // Конкурент. – 2012. – № 46 (1107). – С. 13.

123. Лунеев, В.В. О криминализации экономических преступлений предпринимателей [Текст] / В.В. Лунеев // Криминологический журнал БГУЭП. – 2011. – № 4 (18). – С. 5-15.
124. Лунеев, В.В. О криминализации экономических преступлений предпринимателей (продолжение) [Текст] / В.В. Лунев // Криминологический журнал БГУЭП. – 2012. – № 1 (19). – С. 14-20.
125. Маринкин, Д.Н. Криминальные тенденции рынка жилищно-коммунального комплекса [Текст] / Д.Н. Маринкин // XII Нижегородская сессия молодых ученых. Гуманитарные науки. – Нижний Новгород: Гладкова О.В., 2007. – С. 291-292.
126. Маринкин, Д.Н. Современные способы экономических преступлений в сфере жилищно-коммунального комплекса России [Текст] / Д.Н. Маринкин // Семейное и жилищное право. – М.: Юрист, 2010. – № 1. – С. 41-43.
127. Маринкин, Д.Н. Содержание преступной деятельности в сфере жилищно-коммунального комплекса [Текст] / Д.Н. Маринкин // Вестник научных школ Нижегородской академии МВД России: сб. ст. – Нижний Новгород: Изд-во Нижегород. акад. МВД России, 2011. – С. 289-295.
128. Медведев, Р.И. Характеристика личности преступника как элемента криминалистической характеристики убийств, сопряженных с завладением жильем [Текст] / Р.И. Медведев // Юридическая мысль. – 2009. – № 5 (55), – С. 84-87.
129. Медведева, Э.А. Незаконная приватизация, «рейдерство», коррупция и взаимообусловленность этих явлений [Текст] / Э.А. Медведева, Л.А. Прохоров // Российский следователь. – 2011. – № 22. – С. 26-28.
130. Могильный, В.Ф. Аспекты ответственности за мошенничество при сделках с недвижимостью [Текст] / В.Ф. Могильный // Юридические науки. – М.: Компания Спутник+, 2005. – № 6 (16). – С. 129-130.
131. Мошенничество при покупке квартиры: как с ним бороться? [Электронный ресурс] // Квартира, Дача, Офис. – 2005. – № 121 (1735). –

- URL: <http://www.prime-realty.ru/cmi/c1/1.188.htm> (дата обращения: 01.07.2016).
132. Мусаелян, М.Ф. Об уголовно-правовой борьбе с рейдерством [Текст] / М.Ф. Мусаелян // Адвокат. – 2010. – № 3. – С. 57-62.
133. Наумкин, Е. Нотариат против мошенников [Текст] / Е. Наумкин // Жилищное право. – 2011. – № 03. – С. 77-78.
134. Никитенкова, Н.Ю. Мошенничество на рынке недвижимости [Текст] / Н.Ю. Никитенкова // Юридическая теория и практика. – Челябинск: Изд-во Челяб. юрид. ин-та МВД РФ, 2008. – № 1. – С. 130-133.
135. Никитин, С.В., Улас, В.Д. О незаконном строительстве в Москве [Текст] / С.В. Никитин // Газета «Правда столицы». – 2003. – № 26. – С. 4.
136. Номоконов, В.А. Причинный комплекс преступности в современной России [Текст] / В.А. Номоконов // Российский криминологический взгляд. 2009. – № 1. – С. 201-209.
137. Орловский, Е.А. Противодействие незаконному отчуждению жилья [Текст] / Е.А. Орловский // Законность. – 2010. – № 9. – С. 13-19.
138. Панагушин, О.В. Раздел квартиры, приобретенной в браке [Текст] / О.В. Панагушин // Жилищное право. – 2011. – № 06. – С. 25-33.
139. Правовое обеспечение деятельности агентств недвижимости [Текст] // Хозяйство и право. – 2002. – № 9. – С. 24-29.
140. Правовые вопросы противодействия рейдерским захватам [Текст] // Юрист. – 2011. – № 13. – С. 27-39.
141. Раскина, О. Особенности приобретения заграничной недвижимости [Текст] / О. Раскина // Жилищное право. – 2011. – № 01. – С. 19-25.
142. Рейдер, который живет под крышей [Электронный ресурс] // Новая газета. – 2010. – № 97. – URL: <http://www.novayagazeta.ru/society/1963.html> (дата обращения: 20.07.2016).
143. Репецкая, А.Л. Российский криминальный рынок услуг: структура и характеристика отдельных видов [Текст] / А.Л. Репецкая // Криминологический журнал БГУЭП. – 2008. – № 1 (3). – С. 24-33.

144. Репецкая, А. Л. Понятие, признаки и структура криминального рынка в России [Текст] / А.Л. Репецкая // Сибирский криминологический журнал. – 2006. – № 2. – С. 27.
145. Романенко, Т. Квартиру расчлениют ложью [Текст] / Т. Романенко // Арсеньевские вести. – 2013. – № 10 (1042). – С. 6.
146. Самсонова, Е.А. Криминалистическая характеристика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан [Текст] / Е.А. Самсонова // Проблемы современного российского права: матер. междунар. науч.-практ. конф. ст. и молод. уч., посвящ. пам. И.Я. Дюрягина (4-5 мая 2007 г.). – Челябинск: Полиграф-Мастер, 2007. – № 1. – С. 405-407.
147. Светличный, А.В. Характеристика преступлений, совершаемых при долевом строительстве жилья [Текст] / А.В. Светличный // Российский следователь. – 2007. – № 22. – С. 25-27.
148. Святкина, Н. Способы защиты права собственности при незаконных захватах недвижимости (рейдерстве) [Текст] / Н. Святкина // Право и экономика, – 2009, – № 10. – С.60-63.
149. Сергеев, В.И. Защита по делам о рейдерских захватах собственности [Текст] / В.И. Сергеев // Адвокатская практика. – 2009. – № 1. – С. 2-7.
150. Скляр, С. Уголовная ответственность за хищение недвижимого имущества [Текст] / С. Скляр // Российская юстиция. – 2001. – № 6. – С. 52-53.
151. Стассий, А.Д. Как не стать жертвой мошенника? // Жилищное право. – 2011. – № 8. – С. 31-36.
152. Степанов, Ю.И. Преступления, совершаемые в сфере жилищно-коммунального хозяйства (особенности квалификации в связи с механизмом совершения преступлений) [Текст] / Ю.И. Степанов, В.И. Тюнин // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. – 2014. – № 2 (62). – С. 91-97.

153. Степанян, Ш.У. Современная женская преступность в России и пути ее предупреждения [Текст] / Ш.У. Степанян // Российский следователь. – М.: Юрист, 2011. – № 8. – С. 27-33.
154. Сухов, О. Являются ли полноценными и эффективными законы, регулирующие сферы рынка недвижимости? [Текст] / О. Сухов // Жилищное право. – 2011. – № 6. – С. 35-42.
155. Сухов, О.В. Квартирные рейдеры [Электронный ресурс] / О.В. Сухов. – URL: <http://www.9111.ru/urists/info/14170/blog/2340/> (дата обращения: 20.07.2016).
156. Тарасова, А.Е. Проблемы достройки многоквартирных домов обманутых дольщиков [Текст] / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 37-46.
157. Терещенко, И.В. Потенциальные риски в сфере рынка недвижимости [Текст] / И.В. Терещенко // Жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 33-35.
158. Терещенко, В.С. Проблемы выявления мошеннических схем в договорах подряда и сделках с недвижимостью [Текст] / В.С. Терещенко // Актуальные проблемы современного права в научных исследованиях молодых ученых-юристов: матер. науч.-практ. конф. аспирантов и соискателей (27 мая 2011 года). – М.: РПА Минюста России, 2011. – С. 275-279.
159. Тиунова, А.С. Правовая природа и содержание приобретения права на имущество в составе мошенничества в сфере недвижимости [Текст] / А.С. Тиунова // Норма. Закон. Законодательство. Право: матер. XV всерос. науч.-практ. конф. молод. уч. (25-26 апреля 2013 г.). – Пермь. – 2013. – С. 306-308.
160. Ткаченко, А.Г. Тенденции распространения преступлений в сфере купли-продажи и аренды жилья [Текст] / А.Г. Ткаченко // Закон и право. – 2009. – № 4. – С. 57-59.
161. Федосеев, В.В. Мошенничества на рынке недвижимости [Текст] / В.В. Федосеев // Жилищное право. – 2009. – № 12. – С. 21-22.

162. Фонина, Н. «Акулы» на рынке недвижимости в одной связке с бандитами? [Текст] / Н. Фонина // Арсеньевские вести. – 2013. – № 10 (1042). – С. 12.
163. Фонина, Н. Квартирные аферисты [Текст] / Н. Фонина // Арсеньевские вести. – 2014. – № 24 (1108). – С. 8.
164. Фонина, Н. Упекли в психушку, чтобы отобрать квартиру? [Текст] / Н. Фонина // Арсеньевские вести. – 2014. – № 35 (1119). – С. 7.
165. Хачатурян, Ю. Схемы продажи квартир в строящихся домах и оценка рисков, связанных с ними [Текст] / Ю. Хачатурян // Жилищное право. – 2011. – № 07. – С. 67-83.
166. Цыганова, Л.Ю. Еще раз об опасностях на рынке недвижимости [Текст] / Л.Ю. Цыганова // Жилищное право. – 2011. – № 07. – С. 85-90.
167. Чак, А. На Дальнем Востоке пресечена деятельность трех преступных групп [Электронный ресурс] / А. Чак // Российская газета. – 2010. – URL: [www.rg.ru](http://www.rg.ru) (дата обращения: 20.07.2016).
168. Черномазов, Д.Н. Криминологические основания построения системы виктимологического предупреждения преступлений в сфере оборота недвижимости [Текст] / Д.Н. Черномазов // Черные дыры в российском законодательстве. – 2007. – № 6. – С. 232-233.
169. Чернышев, А. За махинации с недвижимостью чиновников судят без главного [Текст] / А. Чернышев // Коммерсантъ. – 2012. – № 237. – С. 8.
170. Шикула, И.Р., Объективные виктимогенные факторы, влияющие на совершение преступлений в сфере жилья [Текст] / И.Р. Шикула, М.С. Газиев // Российский следователь. – 2011. – № 20. – С. 21-25.
171. Штукатурова, Д. Мошеннические схемы на вторичном рынке: виды и практика реагирования [Текст] / Д. Штукатурова // Жилищное право. – 2011. – № 8. – С. 23-30.
172. Шугурова, И. Жилищное право. Мошенничество [Текст] / И. Шугурова; интервьюер Ф. Кульпин; коммент. А. Игнатов [и др.] // Жилищное право. – 2011. – № 3. – С. 81-88.

173. Шульга, А.В. Недвижимость как предмет преступлений против собственности [Текст] / А.В. Шульга // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2008. – № 1. – С. 69-71.
174. Шумов, Р.Н. Мошенничество в сфере аренды жилья [Текст] / Р.Н. Шумов // Юрист. – 2003. – № 4. – С. 35-37.

#### **Диссертации и авторефераты диссертаций**

175. Алешин, В.В. Теоретические проблемы и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / В.В. Алешин. – Барнаул, 1999. – 214 с.
176. Антонов, В.Н. Преступные посягательства на рынок жилья. Криминологические и уголовно-правовые аспекты): дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / В.Н. Антонов. – Владивосток, 1998. – 243 с.
177. Арзуманов, С.Ю. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / С.Ю. Арзуманов. – М., 2006. – 22 с.
178. Балаян, А.Р. Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (криминологическое исследование): дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / А.Р. Балаян. – М., 2009. – 217 с.
179. Балаян, А.Р. Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества (криминологическое исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / А.Р. Балаян. – М., 2009. – 23 с.
180. Белов, Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере (способы совершения и проблемы квалификации): автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / Е.В. Белов. – М., 2012. – 26 с.
181. Волков, В.Л. Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / В.Л. Волков. – Ростов-на-Дону, 2005. – 193 с.

182. Елифанцев, А.В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / А.В. Елифанцев. – Екатеринбург, 2006. – 26 с.
183. Желудков, М.А. Развитие системы криминологического обеспечения защиты личности и общества от корыстных преступлений против собственности: автореф. дис. ... докт. юрид. наук [Текст] / М.А. Желудков. – М., 2012. – 47 с.
184. Жеребчиков, И.В. Уголовно-правовые проблемы охраны недвижимого имущества в России: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / М.А. Жеребчиков. – Волгоград, 2006. – 219 с.
185. Иващенко, С.Б. Уголовная ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / С.Б. Иващенко. – М., 1998. – 151 с.
186. Ильин, И.В. Теоретические основы борьбы с мошенничеством, совершаемым в экономической сфере: дис. ... докт. юрид. наук [Текст] / И.В. Ильин. – М., 2011. – 492 с.
187. Казаков, В.В. Криминологические и уголовно-правовые меры противодействия преступлениям, совершаемым в жилищно-коммунальной сфере: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / В.В. Казаков. – М., 2011. – 198 с.
188. Капустюк, М.А. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / М.А. Капустюк. – М., 2010. – 23 с.
189. Номоконов, В.А. Преступное поведение: Механизм детерминации, причины, ответственность: автореф. дис. ... докт. юрид. наук [Текст] / В.А. Номоконов. – М., 1991. – 36 с.
190. Огарь, Т.А. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика мошенничества в сфере оборота недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / Огарь Т.А. – С.-Пб., 2009. – 27 с.

191. Теплова, Д.О. Криминологическая характеристика и предупреждение организованного мошенничества: дисс. ... канд. юрид. наук [Текст] / Д.О. Теплова. – М., 2014. – 248 с.
192. Черномазов, Д.Н. Виктимологическая профилактика экономических преступлений в сфере оборота недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / Д.Н. Черномазов. – М., 2009. – 27 с.
193. Шумов, Р.Н. Охрана рынка жилья от преступных посягательств: криминологический и уголовно-правовой аспекты: дис. ... канд. юрид. наук [Текст] / Р.Н. Шумов. – М., 2004. – 168 с.

#### **Иностраные источники**

194. Cho, Kuk, «Korean Criminal Law: Moralism Prima Ratio for Social Control». Journal of Korean Law, Vol. 1, № 1, 2001 Available at SSRN: [Электронный ресурс]. – URL: <http://ssrn.com/abstract=289401> (дата обращения: 01.03.2016).
195. Sixth United Nations Congress on the Prevention of Crime and the Treatment of Offenders. – N.Y., 1981. – P. 68-69.
196. White paper on crime 2013 [Электронный ресурс]. – URL: [http://hakusyo1.moj.go.jp/en/62/nfm/mokuji.html#p1\\_c1\\_s2\\_1](http://hakusyo1.moj.go.jp/en/62/nfm/mokuji.html#p1_c1_s2_1) (дата обращения: 01.03.2016).
197. Republic of Korea: Criminal Code [Republic of Korea], 3 October 1953 [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.refworld.org/docid/3f49e3ed4.html> (дата обращения: 01.03.2016).
198. Japan statistical yearbook 2015 19-1 Wakamatsu-cho, Shinjuku-ku, Tokyo 162-8668 Japan © 1996 Statistics Bureau [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.stat.go.jp/english/data/nenkan/1431-25e.htm> 19-1 Wakamatsu-cho (дата обращения: 01.03.2016).

#### **Электронные (Интернет) ресурсы:**

199. Статистика Министерства внутренних дел Российской Федерации. [Электронный ресурс] // Министерство внутренних дел Российской Федерации. – URL: <http://www.mvd.ru> (дата обращения: 26.10.2016).

- Новости Медиахолдинга «Прима Медия» [Электронный ресурс] // Медиахолдинг «Прима Медия». – URL: <http://www.primamedia.ru> (дата обращения: 21.06.2016).
200. Новости Российского Информационного агентства «ФедералПресс» [Электронный ресурс] // Российское Информационное агентство «ФедералПресс». – URL: <http://www.fedpress.ru> (дата обращения: 22.06.2016).
201. Новости Дальнего Востока. Информационное Агентство «Порт Амур» [Электронный ресурс] // Информационное Агентство «Порт Амур». – URL: <http://www.portamur.ru/news> (дата обращения: 20.06.2016).
202. Новости Информационного агентства «Колыма-Информ». [Электронный ресурс] // Информационное агентство «Колыма-Информ». – URL: <http://www.region49.ru> (дата обращения: 23.06.2016).
203. Новости. Партия «Единая Россия». [Электронный ресурс] // Партия «Единая Россия». – URL: <http://www.er.ru/news> (дата обращения: 21.06.2016).
204. Приморский краевой суд. [Электронный ресурс] // «Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие». Приморский краевой суд. – URL: <http://www.kraevoy.prm.sudrf.ru> (дата обращения: 21.06.2016).
205. Новости «Штурман Приморья pk25.ru.». [Электронный ресурс] // Новости «Штурман Приморья pk25.ru.». – URL: <http://www.pk25.ru/news/vladivostok> (дата обращения: 20.06.2016).
206. Новости «Дейта.ру». [Электронный ресурс] // Новости «Дейта.ру». – URL: <http://www.deita.ru> (дата обращения: 21.06.2016).

Анкета  
по изучению мнения граждан

Уважаемый респондент!

Приглашаем Вас принять участие в исследовании по теме «Преступления в сфере оборота жилого имущества» и высказать свое мнение по ряду вопросов.

Результаты данного опроса будут использованы конфиденциально, только в обобщенном виде и строго в научных целях.

Отметьте любым знаком номер ответа, наиболее полно отражающего Ваше мнение, или предложите свой вариант.

Надеемся на Ваше заинтересованное участие в опросе.

1. Имеете ли Вы собственное жилье?

- Да
- Нет
- Иное (укажите) \_\_\_\_\_

2. Вы проживаете:

- Самостоятельно, связь с родственниками поддерживается
- Самостоятельно, родственников нет или связь с ними утрачена
- Совместно с родственниками

3. Какие сделки Вы совершали с жилой недвижимостью?

- Купля-продажа
- Сдача в наем/аренда
- Приватизация
- Иные (укажите, какие именно) \_\_\_\_\_
- Никогда не совершал

4. При совершении сделок с жильем всегда ли Вы обращались (обращаетесь) за юридической помощью?

- Да, при совершении всех сделок с жильем я всегда обращаюсь за юридической помощью
- Да, но только при заключении договора купли-продажи жилья
- Нет, не считаю необходимым, так как сам знаю законы
- Нет, так как не хочу «переплачивать»
- Иное (укажите, что) \_\_\_\_\_

5. При совершении сделок с жильем к кому Вы обращались (обращаетесь) за юридической помощью?

- Риелторская компания
- Адвокат/юрист
- Знакомый, имеющий юридическое образование

- Нотариус
- Не обращаюсь, так как самостоятельно готовлю документы
- Иное (укажите, что) \_\_\_\_\_

6. Если на предыдущие 2 вопроса ответ положительный, то есть Вы обращались за юридической помощью при совершении сделок с жильем, остались ли Вы удовлетворены оказанной услугой?

- Да, сделка прошла успешно, все стороны получили желаемое
- Нет, риелтор/юрист взял деньги, но помощь не оказал
- Нет, так как \_\_\_\_\_

7. Вы или Ваши родственники/знакомые сталкивались с мошенничеством (обманом) в сфере оборота жилья?

- Нет, но, полагаю, что мошенничество на рынке жилья частое явление
- Нет, полагаю, это невозможно
- Да, при обмене жилья
- Да, при купле-продаже жилья
- Да, при залоге
- Да, при сдаче в наем
- Да, при аренде
- Да, иное \_\_\_\_\_

8. Вы или Ваши родственники/знакомые сталкивались с иными преступлениями в сфере оборота жилья?

- Нет
- Да, имело место вымогательство
- Да, сталкивались с принуждением к совершению сделки или к отказу от ее совершения
- Да, с подделкой документов, штампов, печатей, бланков
- Да, с убийством или иными насильственными преступлениями против здоровья и жизни
- Да, с похищением человека/лишением свободы/незаконным помещением в психиатрический стационар (нужное подчеркните)
- Иное \_\_\_\_\_

9. Если, Вы или Ваши родственники/знакомые сталкивались с мошенничеством или иными преступлениями на рынке жилья, обращались ли в правоохранительные органы с заявлением?

- Да, но уголовное дело не было возбуждено
- Да, уголовное дело было рассмотрено судом
- Нет, так как \_\_\_\_\_
- Иное \_\_\_\_\_

10. Опасаетесь ли Вы за сохранность своего недвижимого имущества от преступных посягательств?

- Да
- Нет
- Нет, так как не имею в собственности жилье
- Иное \_\_\_\_\_

11. Считаете ли Вы, что Ваша жилая собственность или жилье родственников в полной мере защищены от преступных посягательств?

- Да
- Нет
- Иное \_\_\_\_\_

12. Малознакомые/незнакомые люди предлагали Вам:

- Продать Ваше жилье
- Подарить Ваше жилье
- Обменять Ваше жилье
- Оформить Ваше жилье в залог
- Иное (укажите, что \_\_\_\_\_)
- Нет

13. Если предложат, Вы согласитесь?

- Да, так как \_\_\_\_\_
- Нет, так как \_\_\_\_\_
- Иное \_\_\_\_\_

14. Как Вы считаете, человек может стать жертвой преступления вследствие обладания им квартирой или иным жильем?

- Да, если он одинокий
- Да, если он ведет асоциальной образ жизни
- Да, если он в престарелом возрасте
- Иное (укажите, что) \_\_\_\_\_
- Нет, так как жилье гражданина защищено государственными механизмами
- Затрудняюсь ответить
- Любой человек может стать жертвой

Немного о себе:

Ваш пол:

- Мужской
- Женский

Ваш возраст:

- 18-35
- 36-55
- 56-70
- Старше 70

Ваше образование:

- Среднее
- Средне-специальное
- Незаконченное высшее
- Высшее

Специальность: \_\_\_\_\_

Сфера деятельности в настоящее время и должность: \_\_\_\_\_

## АНКЕТА

для опроса сотрудников правоохранительных органов, адвокатов по теме: «Преступность в сфере оборота недвижимого имущества»

1. Как Вы оцениваете уровень преступности на рынке недвижимости?
  - Низкий
  - Средний
  - Высокий
  - Затрудняюсь ответить
2. Какие объекты чаще всего являются предметом преступлений на рынке недвижимости?
  - Жилая недвижимость
  - Коммерческая недвижимость
  - Земельные участки
  - Иные объекты: \_\_\_\_\_
3. Какой вид недвижимого имущества, по Вашему мнению, наиболее часто является предметом преступных посягательств?
  - Земельные участки
  - Государственные унитарные предприятия
  - Производственные помещения негосударственных юридических лиц
  - Здания и сооружения общественных организаций
  - Помещения государственного и муниципального жилого фонда
  - Приватизированные квартиры, находящиеся в собственности граждан
  - Квартиры в жилищных кооперативах
  - Частные домовладения (коттеджи)
  - Дачные участки и строения на них
  - Иное: \_\_\_\_\_
4. Определите распространенность преступных действий, совершаемых на рынке недвижимости (отметьте любым знаком необходимую графу напротив каждого преступления):

	Очень часто	Часто	Редко	Не совершаются
Мошенничество				
Вымогательство				
Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения				
Подделка/хищение документов, штампов, печатей, бланков				
Убийство				
Иные насильственные преступления против жизни и здоровья человека				

Похищение человека				
Лишение свободы				
Незаконное помещение в психиатрический стационар				
Иное:				

5. Сталкивались ли Вы с проблемами квалификации преступлений, связанных с незаконным оборотом/захватом жилья?

- Да, так как специальной статьи относительно недвижимости нет
- Да, так как \_\_\_\_\_
- Нет
- Иное

6. Достаточно ли полно, по Вашему мнению, диспозиция ст. 159 УК РФ охватывает все случаи мошеннического посягательства на недвижимое имущество?

- Да
- Нет, необходимо изменить диспозицию (Ваши предложения по изменению диспозиции) \_\_\_\_\_
- Нет, считаю, необходима отдельная статья за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом
- Затрудняюсь ответить

7. Как Вы считаете, целесообразно ли увеличение наказания за совершение преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ и введение конфискации за него?

- Да, необходимо увеличить размер санкции
- Увеличить наказание и ввести конфискацию
- Нет
- Затрудняюсь ответить

8. Как Вы считаете, какие необходимо принять меры для сокращения преступности на рынке жилья?

- Изменить порядок регистрации граждан по месту жительства
- Изменить действующее законодательство (если да, то какое и в какой части): \_\_\_\_\_
- Упростить процедуру осуществления и регистрации сделок
- Иное: \_\_\_\_\_
- Затрудняюсь ответить

9. Факторы, способствующие совершению преступлений на рынке жилья:

- Недостатки общей политики государства в организационно-экономическом и нормативно-правовом обеспечении рынка жилья
- Правовая неграмотность населения
- Слабая социальная защищенность населения
- Отсутствие социального контроля и контроля со стороны государственных органов за функционированием рынка жилья
- Высокая стоимость объектов жилой недвижимости
- Недостаточная квалификация некоторых риелторов
- Пассивность правоохранительных органов
- Коррупция

- Иное: \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить
10. Целесообразно ли было введение в ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» положения о компенсации государством ущерба, причиненного в результате расторжения сделки, после ее государственной регистрации?
- Целесообразно, т.к. \_\_\_\_\_
  - Нецелесообразно, т.к. \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить
11. Целесообразно ли на законодательном уровне закрепить институт обязательного страхования сделок с недвижимостью аналогично зарубежной практике?
- Целесообразно, т.к. \_\_\_\_\_
  - Нецелесообразно, т.к. \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить
12. Считаете ли Вы, что в законодательстве должно присутствовать положение об уголовной ответственности юридического лица?
- Да
  - Нет
  - Затрудняюсь ответить
13. Какие категории граждан в известных Вам случаях являлись субъектами преступлений на рынке жилья?
- Должностные лица органов гос. власти и местного самоуправления
  - Сотрудники риелторских фирм
  - Незарегистрированные коммерческие посредники
  - Нотариусы
  - Сотрудники правоохранительных органов: полиции, прокуратуры, суда (нужное подчеркните)
  - Иные лица (укажите): \_\_\_\_\_
14. Возможно ли, по Вашему мнению, совершение мошенничества в сфере недвижимости без поддержки судов, прокуратуры и органов внутренних дел?
- Да, возможно
  - Нет, невозможно
  - Затрудняюсь ответить
15. Считаете ли Вы, что в г. Владивостоке существуют организованные преступные группы, занимающиеся, в том числе, мошенничеством в сфере оборота недвижимости?
- Да, существуют
  - Организованных групп на рынке жилья нет
  - Затрудняюсь ответить
16. Считаете ли Вы объекты недвижимости безопасными от преступлений, направленных на их захват?
- Да, считаю
  - Нет, не считаю
  - Не задумывался над этим

17. Будет ли увеличиваться количество преступлений на рынке недвижимости в ПК в последующие годы? По возможности поясните свой прогноз.

- Да
- Нет, он останется на прежнем уровне, т.к. \_\_\_\_\_
- Нет, он уменьшится, т.к. \_\_\_\_\_
- Затрудняюсь ответить
- Да, более того перейдет на международный уровень, поскольку все чаще российские граждане приобретают недвижимость за границей

18. Как Вы считаете, имеют ли место в ПК случаи заключения фиктивных браков иностранцами с гражданами России с целью приобретения недвижимости?

- Да, в основном, это граждане КНР, Кореи, других государств: \_\_\_\_\_  
(нужное подчеркните)
- Нет
- Затрудняюсь ответить

Ваше место работы: \_\_\_\_\_

Какова Ваша должность? \_\_\_\_\_

Ваш стаж службы \_\_\_\_\_

СПАСИБО ЗА СОТРУДНИЧЕСТВО !

### Результаты проведенного анкетирования

1. Как Вы оцениваете уровень преступности на рынке недвижимости?

- Низкий
- Средний 31,71%
- Высокий 59,76%
- Затрудняюсь ответить 8,53%

2. Какие объекты чаще всего являются предметом преступлений на рынке недвижимости?

- Жилая недвижимость 89,02%
- Коммерческая недвижимость 14,63%
- Земельные участки 48,78%
- Иные объекты: \_\_\_\_\_

3. Какой вид недвижимого имущества, по Вашему мнению, наиболее часто является предметом преступных посягательств?

- Земельные участки 48,78%
- Государственные унитарные предприятия 6,09%
- Производственные помещения негосударственных юридических лиц 6,09%
- Здания и сооружения общественных организаций 4,87%
- Помещения государственного и муниципального жилого фонда 19,51%
- Приватизированные квартиры, находящиеся в собственности граждан 65,85%
- Квартиры в жилищных кооперативах 23,17%
- Частные домовладения (коттеджи) 18,29%
- Дачные участки и строения на них 25,61%
- Иное: \_\_\_\_\_

4. Определите распространенность преступных действий, совершаемых на рынке недвижимости (отметьте любым знаком необходимую графу напротив каждого преступления):

	Очень часто	Часто	Редко	Не совершаются
Мошенничество	54,87%	43,91%	1,22%	
Вымогательство	10,97%	57,32%	26,83%	4,88%
Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения	10,97%	57,32%	26,83%	4,88%
Подделка/хищение документов, штампов, печатей, бланков	28,05%	51,22%	18,29%	2,44%
Убийство	3,66%	42,68%	51,22%	2,44%
Иные насильственные преступления против жизни и здоровья человека	1,22%	30,49%	59,76%	3,66%

Похищение человека	1,22%	15,85%	67,07%	7,32%
Лишение свободы	1,22%	13,41%	63,41%	14,63%
Незаконное помещение в психиатрический стационар	1,22%	9,76%	59,76%	19,51%
Иное:				

5. Сталкивались ли Вы с проблемами квалификации преступлений, связанных с незаконным оборотом/захватом жилья?

- Да, так как специальной статьи относительно недвижимости нет 36,58%
- Да, так как
- Нет 54,88%
- Иное 6,09%

6. Достаточно ли полно, по Вашему мнению, диспозиция ст. 159 УК РФ охватывает все случаи мошеннического посягательства на недвижимое имущество?

- Да 25,61
- Нет, необходимо изменить диспозицию (Ваши предложения по изменению диспозиции) \_6,09%\_\_\_\_\_
- Нет, считаю, необходима отдельная статья за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом 51,22%
- Затрудняюсь ответить 14,63%

7. Как Вы считаете, целесообразно ли увеличение наказания за совершение преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ и введение конфискации за него?

- Да, необходимо увеличить размер санкции 25,61%
- Увеличить наказание и ввести конфискацию 47,56%
- Нет 15,85%
- Затрудняюсь ответить 9,76%

8. Как Вы считаете, какие необходимо принять меры для сокращения преступности на рынке жилья?

- Изменить порядок регистрации граждан по месту жительства 25,61%
- Изменить действующее законодательство (если да, то какое и в какой части):\_14,63%\_\_\_\_\_
- Упростить процедуру осуществления и регистрации сделок 8,54%
- Иное: \_\_7,32%\_\_\_\_\_
- Затрудняюсь ответить 48,78%

9. Факторы, способствующие совершению преступлений на рынке жилья:

- Недостатки общей политики государства в организационно-экономическом и нормативно-правовом обеспечении рынка жилья 35,36%
- Правовая неграмотность населения 73,17%
- Слабая социальная защищенность населения 46,34%
- Отсутствие социального контроля и контроля со стороны государственных органов за функционированием рынка жилья 36,58%
- Высокая стоимость объектов жилой недвижимости 60,97%
- Недостаточная квалификация некоторых риелторов 17,07%
- Пассивность правоохранительных органов 47,56%

- Коррупция 58,54%
  - Иное: \_\_\_\_\_ 1,22% \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить
10. Целесообразно ли было введение в ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» положения о компенсации государством ущерба, причиненного в результате расторжения сделки, после ее государственной регистрации?
- Целесообразно, т.к. \_\_\_\_\_ 48,78% \_\_\_\_\_
  - Нецелесообразно, т.к. \_\_\_\_\_ 15,85% \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить 32,93%
11. Целесообразно ли на законодательном уровне закрепить институт обязательного страхования сделок с недвижимостью аналогично зарубежной практике?
- Целесообразно, т.к. \_\_\_\_\_ 45,12% \_\_\_\_\_
  - Нецелесообразно, т.к. \_\_\_\_\_ 4,88% \_\_\_\_\_
  - Затрудняюсь ответить 46,34%
12. Считаете ли Вы, что в законодательстве должно присутствовать положение об уголовной ответственности юридического лица?
- Да 52,44%
  - Нет 35,36%
  - Затрудняюсь ответить 9,76%
13. Какие категории граждан в известных Вам случаях являлись субъектами преступлений на рынке жилья?
- Должностные лица органов гос. власти и местного самоуправления 40,24%
  - Сотрудники риелторских фирм 69,51%
  - Незарегистрированные коммерческие посредники 26,83%
  - Нотариусы 39,02%
  - Сотрудники правоохранительных органов 42,68%
- полицей (1/3 респондентов указали только сотрудников полиции), прокуратуры, суда (нужное подчеркните)
- Иные лица (укажите): адвокаты, юристы, банковские работники, физические лица, не имеющие определенных занятий.
14. Возможно ли, по Вашему мнению, совершение мошенничества в сфере недвижимости без поддержки судов, прокуратуры и органов внутренних дел?
- Да, возможно 68,29%
  - Нет, невозможно 17,07%
  - Затрудняюсь ответить 13,41%
15. Считаете ли Вы, что в г. Владивостоке существуют организованные преступные группы, занимающиеся, в том числе, мошенничеством в сфере оборота недвижимости?
- Да, существуют 75,61%
  - Организованных групп на рынке жилья нет 4,88%
  - Затрудняюсь ответить 19,51%
16. Считаете ли Вы объекты недвижимости безопасными от преступлений, направленных на их захват?
- Да, считаю 2,44%

- Нет, не считаю 71,95%
- Не задумывался над этим 25,61%

17. Будет ли увеличиваться количество преступлений на рынке недвижимости в ПК в последующие годы? По возможности поясните свой прогноз.

- Да 32,93
- Нет, он останется на прежнем уровне, т.к. \_\_\_ 8,54% \_\_\_\_\_
- Нет, он уменьшится, т.к. \_\_\_\_\_
- Затрудняюсь ответить 29,26%
- Да, более того перейдет на международный уровень, поскольку все чаще российские граждане приобретают недвижимость за границей 29,27%

18. Как Вы считаете, имеют ли место в ПК случаи заключения фиктивных браков иностранцами с гражданами России с целью приобретения недвижимости?

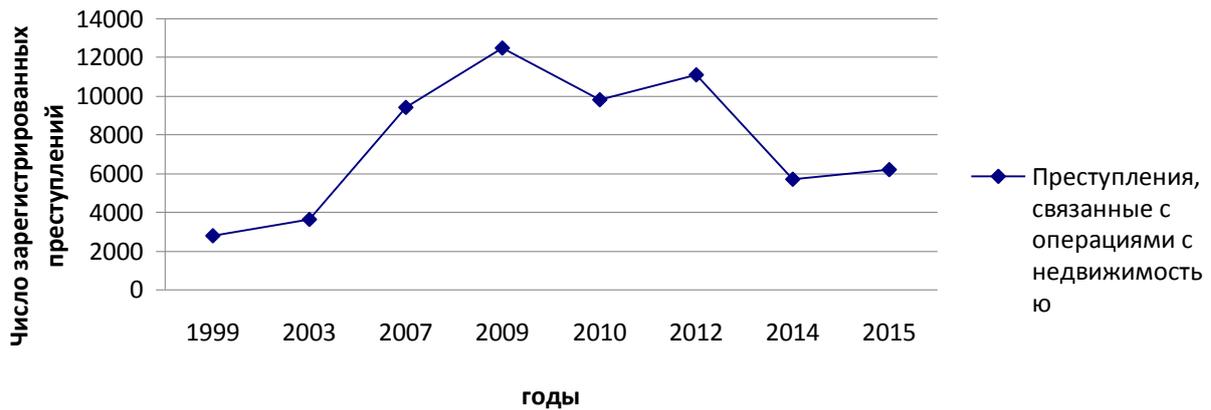
- Да, в основном, это граждане КНР, Кореи, других государств: \_\_\_\_\_  
(нужное подчеркните) 52,44%
- Нет 13,41%
- Затрудняюсь ответить 34,15%

Опрошено всего: 142 эксперта  
 Работники суда - 85  
 Прокуратуры - 33  
 Полиции - 11  
 Иных правоохранительных органов - 6  
 Адвокаты - 7

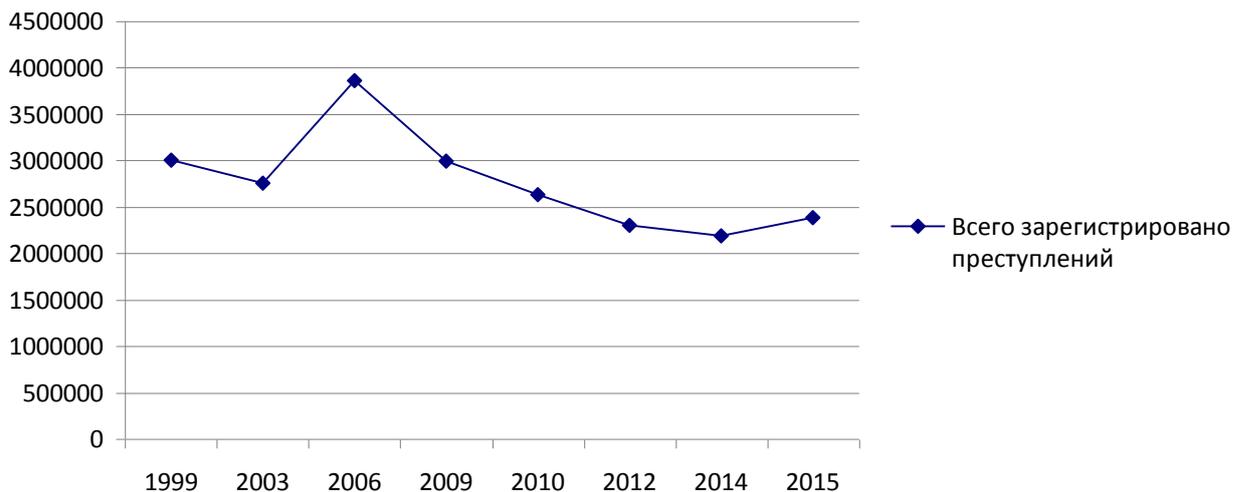
Ваш стаж службы:

До 5 лет – 42,68%  
 От 5 до 10 лет – 28,05%  
 10 лет и более – 23,17%

### Динамика преступлений, связанных с операциями с недвижимостью в период с 1999 по 2015 гг.



### Всего зарегистрировано преступлений в период с 1999 по 2015 гг.



## Выявлено женщин, совершивших преступления в РФ с 1997 по 2015 гг.

Год	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Выявлено женщин	186100	218224	260674	284068	278871	223313	205884	163259	178446	204927	200892	200834	194202	172 375	159 329	154368	156868	157481	170389
Удельный вес в общем числе выявленных лиц, %	13,6	14,7	15,2	16,3	17,0	17,8	16,6	13,4	13,8	15,1	15,2	16,0	16,0	15,5	15,3	15,0	15,4	15,7	16,0