

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОШЕННИЧЕСТВА
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 101

Екатеринбург 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социального экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« _____ » _____ 2016 г.

УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОШЕННИЧЕСТВА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ВКР: 101

Исполнитель:

студент группы ПВД-401 _____ И. П. Омелькова
(подпись)

Руководитель:

канд. филос. наук, доцент _____ О. В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С УГОЛОВНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8
1.1. Понятие и признаки мошенничества в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации	8
1.2. Права собственника как объект мошенничества в жилищной сфере.....	15
2. ОСОБЕННОСТИ КВАЛИФИКАЦИИ МОШЕННИЧЕСТВА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ	25
2.1. Мошенничество, связанное с куплей-продажей жилых помещений.....	25
2.2. Мошенничество при найме жилых помещений	31
2.3. Мошенничество в сфере жилищного строительства	34
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВКР	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	52

ВВЕДЕНИЕ

Нет сомнения в том, что в настоящее время тема мошенничества на рынке жилой недвижимости является актуальной и злободневной. Недвижимость – одна из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому уровень криминогенности в этой области с каждым годом возрастает, а несовершенство нашего законодательства, правовая безграмотность населения, наличие коррупционных связей позволяют преступникам не только совершать такие правонарушения на достаточно высоком уровне, но и постоянно изобретать новые способы достижения преступного результата.

Высокая степень общественной опасности мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества обусловлена, прежде всего, причинением значительного материального ущерба, поскольку для подавляющего большинства граждан – это их единственное достояние, имеющее крайне высокую, по сравнению с доходами, денежную стоимость. Утрата жилища в результате преступления равносильна жизненной катастрофе. Кроме того, значительный ущерб причиняется и государству в форме недополученных налогов, предусмотренных при совершении сделок в данной сфере.

Эффективной борьбе с преступными посягательствами в сфере оборота недвижимости препятствует то обстоятельство, что уголовно-правовая охрана отношений в этой сфере регламентируется нормами, в которых отсутствует специальный предмет посягательства – недвижимое имущество.

Правильная квалификация преступления, в том числе мошенничества, совершенного на рынке жилья, выступает важнейшим требованием законности, обеспечивая справедливость подлежащих применению мер ответственности – совершенное преступление должно быть квалифицировано в точном соответствии с законом, предусматривающим

уголовную ответственность за данное деяние. В уголовных делах о мошенничестве, совершаемом в жилищной сфере, правильная квалификация преступного деяния еще на первоначальном этапе расследования (стадии возбуждения уголовного дела) является залогом качественного сбора и фиксации доказательственной базы для успешного расследования преступления на всех последующих стадиях уголовного судопроизводства.

Предварительно анализируя теоретические исследования, посвященные данной теме, допустимо сделать предположение о недостаточной разработанности уголовно-правовой квалификации мошенничества, совершенного в сфере жилищно-правовых отношений.

Вышеизложенные обстоятельства обуславливают актуальность темы настоящего исследования.

Объектом работы являются уголовно-правовые отношения, то есть, отношения, складывающиеся между физическими и юридическими лицами по поводу сделок с недвижимостью в жилищной сфере.

Предметом исследования выступают нормы уголовного права, регулирующие рассматриваемые отношения, а также материалы правоприменительной практики о преступлениях данной категории.

Целью работы является исследование теоретических и практических аспектов мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- выделить и описать субъективные и объективные признаки мошенничества;
- дать характеристику прав собственника жилого помещения;
- провести анализ теории и правоприменительной практики, в части установления и применения уголовной ответственности за мошенничество, связанное с куплей-продажей жилой недвижимости;

— провести анализ теории и правоприменительной практики, в части установления и применения уголовной ответственности за мошенничество, связанное с арендой жилой недвижимости;

— провести анализ теории и правоприменительной практики, в части установления и применения уголовной ответственности за мошенничество, связанное со строительством жилой недвижимости.

Теоретической основой работы послужили труды таких авторов, как С.Н. Сабанин, Е.В. Белов, В.Г. Бессарабов, О.Б. Гребенюк, В.А. Бугаев, О.А. Гончарова, Е.Н. Иванова, Т.В. Квасникова, О. Королева, С.М. Кочои.

Методологической основой исследования стали общенаучный диалектический метод, логический метод, сравнительно-правовой и формально-юридический методы.

Нормативную основу исследования составили Конституция Российской Федерации¹, Уголовный кодекс Российской Федерации² (далее по тексту УК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации³ (далее по тексту ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации⁴ (далее по тексту ЖК РФ), федеральные законы и примеры правоприменительной практики.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, основной части (двух глав), охватывающих пять пунктов, анализа правоприменительной практики, заключения и списка использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1996. 17 июн.

³ Российская газета. 1994. 08 дек.

⁴ Российская газета. 2004. 31 дек.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С УГОЛОВНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. Понятие и признаки мошенничества в соответствии с Уголовным кодексом Российской Федерации

В соответствии с УК РФ мошенничество относится к преступлениям в сфере экономики, а если более конкретно, то к преступлениям против собственности.

Раскрывая состав данного преступления, можно выделить следующие элементы: объект преступления, объективная сторона, субъект преступления и субъективная сторона, так же в данном составе усматривается предмет преступления.

Общепризнанным является тот факт, что социальная сущность и общественная опасность преступления в первую очередь определяется содержанием и характером объекта посягательства¹, то есть тех общественных отношений, которые поставлены под охрану уголовного закона.

По мнению С.М. Кочои, родовым объектом преступлений, указанных в главе 21 УК РФ, являются отношения в сфере экономики, а видовым – собственность, как двуединая категория, если точнее, то экономическая и правовая². Такого же мнения придерживается и А.И. Рарог, считая, что родовой объект преступлений против собственности составляет группа общественных отношений, обеспечивающих нормальное функционирование экономики Российской Федерации, как целостного

¹ *Сабанин С.Н.* Уголовное право России. Общая часть: курс лекций // Екатеринбург: Издат-во Уральского юридического института МВД России. 2001. С. 5.

² *Кочои С.М.* Уголовное право. Общая и Особенная части: краткий курс // М.: КОНТРАКТ. Москва. 2010. С. 398.

народнохозяйственного комплекса, а видовым – отношения собственности в целом¹.

Непосредственным объектом преступлений против собственности в литературе, обычно, признают конкретную форму собственности, которая подверглась посягательству². С этим согласен и Е. В. Белов, отмечая, что «в качестве непосредственного объекта при совершении мошенничества с недвижимостью могут выступать отношения, складывающиеся по поводу любой формы собственности, которой причинен ущерб»³.

Предмет как факультативный элемент состава преступления, может быть выделен далеко не во всех преступлениях. Но, что касемо преступлений против собственности, то в данном случае он обязателен для всех составов. Им, согласно закону, выступает имущество (движимое и недвижимое). Вместе с тем, традиционно в качестве предмета мошенничества, выделяют не только имущество, но и право на него⁴.

Основной состав мошенничества отражен в ч. 1, ст. 159 УК РФ и рассматривается как форма хищения чужого имущества, а также приобретение права на чужое имущество.

Общественная опасность мошенничества заключается в подрыве гарантированного государством права на собственность.

Непосредственным объектом мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере является собственность: частная, государственная и муниципальная.

¹ *Рарог А.И.* Уголовное право Российской Федерации. Особенная часть. // под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Чучаева. М.: Профобразование. 2010. С. 150.

² *Кочои С.М.* Уголовное право. Общая и Особенная части: краткий курс // М.: КОНТРАКТ. Москва. 2010. С. 400.

³ *Белов Е.В.* Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие // под ред. Кадников Н.Г. М.: Юриспруденция, 2014. С. 96.

⁴ Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации: научно-практический, постатейный // под ред. д.ю.н., профессора *С.В. Дьякова*, д.ю.н., профессора *Н.Г. Кадникова*. М.: Юриспруденция. 2013. С. 438.

А предметом мошенничества, как отмечает Е. Н. Иванова, выступает чужое имущество, то есть не находящиеся в собственности или законном владении виновного¹.

Традиционно под объективной стороной, как элементом состава преступления, понимается характеристика уголовным законом внешних признаков общественно-опасного деяния. Содержательно данный элемент составляет: деяние (действие или бездействие), являющееся обязательным признаком любого состава преступления, его последствие, а так же причинно-следственную связь между деянием и его последствиями². Все вышеперечисленное представляет собой обязательные признаки материальных составов преступления. Также в этот перечень входят факультативные признаки, а именно: место, время, обстановка, способ, орудия и средства совершения преступления.

Объективная сторона составов преступления выражается в форме действия – хищения чужого имущества или приобретении права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием с целью обратить это имущество в свою пользу или в пользу других лиц.

Мошенничество может быть совершено одним из двух способов: путем обмана или путем злоупотребления доверием.

Первый способ совершения данного преступления – обман. Обман – понятие широкое, оно включает в себя не только предоставление ложных сведений, но и факт умолчания об истине, либо замалчивание иных сведений. Поэтому сам факт искажения истинных действий (бездействия) должен носить исключительно предумышленный характер.

Активный обман состоит в преднамеренном введении в заблуждение собственника или иного владельца имущества посредством сообщения

¹ *Иванова Е.Н.* Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства // Москва. 2012. С. 124.

² *Сабанин С.Н.* Уголовное право России. Общая часть: курс лекций // Екатеринбург: Издат-во Уральского юридического института МВД России. 2001. С. 7.

ложных сведений, представления подложных документов, создающих у названного лица ошибочное представление об основаниях перехода имущества во владение виновного¹.

Пассивный обман – умалчивание юридически значимых фактических обстоятельств, которые виновный был обязан сообщить², в результате чего лицо, передающее имущество, заблуждается относительно наличия законных оснований для передачи виновному имущества (права на него).

Вторым способом совершения мошенничества является злоупотребления доверием, указанный способ имеет место тогда, когда виновный в целях незаконного завладения чужим имуществом (прав на него) использует особые доверительные отношения, сложившиеся между ним и собственником имущества (иным законным владельцем). Доверие может быть обусловлено служебным положением лица, его личными, дружескими или родственными отношениями с потерпевшим. Наиболее распространенными формами злоупотребления доверием, в случае принятия на себя лицом обязательств, являются: получение кредитов в банках, аванса за выполнение работ или услуг, при заведомом отсутствии у лица намерения их выполнить, с целью безвозмездного обращения в свою пользу или в пользу третьих лиц чужого имущества (права на него)³.

Совершаемые действия преступником при мошенничестве должны быть противоправными, то есть совершаемыми в отсутствие действительного (предполагаемого) права лица на изымаемые предметы.

По конструкции состав мошенничества – материальный, то есть его состав предполагает наступление определенных последствий, а именно,

¹ Королева О. Мошенничество в сфере недвижимости. Проблемы применения законодательства // сборник научных трудов. Саратов: Издательство ГОУ ВПО Саратов. гос. академия права. 2011. С. 45.

² Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. В.М. Лебедева. М.: Юрайт. 2013. С. 682.

³ Бугаев В.А. Обман и злоупотребление доверием как способ причинения имущественного ущерба // Юридические науки. Симферополь: Крымский фед. университет им. В.И. Вернадского. 2015. С. 53.

переход имущества во владение виновного и получения им возможности использовать его и распоряжаться им по своему усмотрению, либо переход права на имущество потерпевшего к преступнику. В таком случае, обычно собственнику или владельцу имущества причиняется ущерб – реальный материальный ущерб в размере стоимости изъятого и (или) обращенного в пользу виновного или других лиц имущества.

Основной характеристикой субъективной стороны мошенничества являются прямой умысел и корыстная цель¹.

Прямой умысел заключается в том, что виновный осознает общественную опасность своих действий, направленных на противоправное и безвозмездное изъятие и обращение в свою пользу чужого имущества (права на чужое имущество), предвидит возможность или неизбежность наступления последствий в виде причинения прямого ущерба собственнику либо иному владельцу похищаемого имущества и желает их наступления.

Волевой момент прямого умысла при мошенничестве определяется в законе как желание наступления общественно опасных последствий.

Желание всегда неразрывно связано с определенной целью. Из этого следует важный вывод: при прямом умысле всегда должна наличествовать цель на достижение определенного преступного результата. В случае с мошенничеством, желание виновного связано с корыстной целью.

Следует четко различать преступные последствия как конечную цель, свойственные прямому умыслу, и преступные последствия как побочный, не являющийся его целью результат, присущие косвенному умыслу².

В случае с мошенничеством, получение материальной выгоды – это конечная цель (преступные последствия), соответственно, оно совершается только с прямым умыслом.

¹ *Орешиников Е.Л.* Уголовно-правовой анализ объективных признаков мошенничества // Новое слово в науке. Москва: 2015. С. 37.

² *Рарог А.И.* Уголовное право Российской Федерации. Особенная часть. // под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Чучаева. М.: Профобразование. 2010. С. 159.

Как известно, интеллектуальный момент умысла включает в себя сознание и предвидение. Если сознание понимается как внутреннее, субъективное отражение реальных фактов и обстоятельств, то предвидение обращено в будущее и имеет своим предметом общественно опасные последствия. В случае с мошенничеством, сознанием субъекта должны охватываться следующие моменты: во-первых, имущество является чужим. Во-вторых, лицо не имеет права распоряжаться этим имуществом. В-третьих, имущество изымается помимо воли собственника. В-четвертых, изъятие осуществляется ненасильственно. Предвидение при мошенничестве обращено в будущее и состоит в предвидении возможности или неизбежности наступления последствий в виде причинения прямого ущерба собственнику либо иному владельцу похищаемого имущества.

Субъект преступления общий – вменяемое физическое лицо, достигшее шестнадцати лет¹. Однако, О. Королева, считает, что в подобных преступлениях может быть специальный субъект, которым является лицо, выполняющее управленческие функции в коммерческой или иной организации, либо должностное лицо².

В декабре 2012 года вступил в силу Федеральный закон № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»³. Одной из задач принятия этого закона является дифференциация видов мошенничества.

Изменениями в законодательстве вводится дифференциация мошенничества в зависимости от сферы экономической деятельности. Статья 159 УК РФ будет применяться к преступлениям, не подпадающим в сферу регулирования шести разновидностей мошенничества.

¹ Комментарий к Уголовному кодексу РФ: научно-практический, постатейный // под ред. С.В. Дьякова, Н.Г. Кадникова. М.: Юриспруденция. 2013. С. 442.

² Королева О. Мошенничество в сфере недвижимости. Проблемы применения законодательства // сборник научных трудов. 2011. С. 48.

³ Российская газета. 2012. 03 дек.

Итак, Федеральный закон выделяет шесть видов мошенничества:

— мошенничество в сфере кредитования, то есть хищение денежных средств заемщиком путем представления банку или иному кредитору заведомо ложных или недостоверных сведений (ст. 159.1 УК РФ);

— 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 также путем умолчания о фактах, влекущих прекращение указанных выплат (ст.159.2 УК РФ);

— мошенничество с использованием платежных карт, то есть хищение чужого имущества, совершенное с использованием поддельной или принадлежащей другому лицу кредитной, расчетной или иной платежной карты путем обмана уполномоченного работника кредитной, торговой или иной организации (ст.159.3 УК РФ);

— мошенничество в сфере предпринимательской деятельности, сопряженное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств (ст.159.4 УК РФ);

— мошенничество в сфере страхования, то есть хищение чужого имущества путем обмана относительно наступления страхового случая, а равно размера страхового возмещения, подлежащего выплате в соответствии с законом либо договором страхователю или иному лицу (ст.159.5 УК РФ);

— мошенничество в сфере компьютерной информации, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем ввода, удаления, блокирования компьютерной информации либо иного вмешательства в функционирование средств хранения, обработки или передачи компьютерной информации (ст.159.6 УК РФ).

Мошенничество – это форма хищения, получившая весьма широкое распространение в условиях рыночной экономики и свободы предпринимательской деятельности. И, прежде всего, это связано с появлением новых его видов, ранее не известных российскому уголовному праву. В связи с принятием нового Уголовного кодекса, нововведения коснулись и состава мошенничества. Но все это еще требует изучения.

1.2. Права собственника как объект мошенничества в жилищной сфере

В Первой Главе работы были выделены и подробно рассмотрены следующие объекты мошенничества: видовой, родовой и непосредственный.

Применительно к жилищной сфере, родовым объектом все также будут оставаться отношения в сфере экономики.

Видовой объект, подлежит конкретизации, если мошенничество совершается в жилищной сфере. По мнению многих специалистов¹, видовым объектом мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере являются общественные отношения, обеспечивающие права собственника по владению, пользованию и распоряжению жилой недвижимостью.

Так же конкретизировать можно и непосредственный объект, им в жилищной сфере будут выступать «общественные отношения, обеспечивающие правомочия по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями – объектами жилищных прав» (ст. 15 ЖК РФ). В результате совершения мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере, собственник лишается возможности владеть, пользоваться

¹ См. напр.: *Королева О.* Мошенничество в сфере недвижимости. Проблемы применения законодательства // сборник научных трудов. 2011. С. 51.; *Сухорукова Т.С.* Мошенничество в сфере недвижимости: актуальные проблемы правоприменительной практики // М.: Полиграф-Мастер. Челябинск. 2012. С. 192; *Кочои С.М.* Уголовное право. Общая и Особенная части: краткий курс // М.: КОНТРАКТ. Москва. 2010. С. 405.

и распоряжаться своим жилым помещением, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения¹.

Жилищная сфера – область общественных отношений, связанных с удовлетворением жилищных потребностей человека. Она включает в себя три основных группы отношений²:

- 1) отношения, обусловленные созданием объектов жилищной сферы;
- 2) отношения, возникающие в связи с оборотом объектов жилищной сферы;
- 3) отношения, направляемые на обеспечение комфортного проживания.

В научной литературе есть понятие «оборота недвижимости», которое можно использовать применительно к обороту жилых помещений.оборот недвижимости («жилых помещений») – совокупность всех юридически значимых действий, влекущих возникновение, ограничение (обременение) или переход права на недвижимое имущество (жилые помещения)³.

Поскольку в данной работе рассматривается мошенничество, совершаемое с недвижимостью в жилищной сфере, уместно будет установить признаки недвижимости и признаки жилых помещений.

При этом нужно иметь в виду, что недвижимое имущество может выступать предметом преступного посягательства. Вместе с тем законодательная конструкция мошенничества (ч. 1 ст. 159 УК РФ) позволяет говорить об отнесении недвижимости, в том числе жилых помещений, к предмету этого преступления только через приобретение прав на него.

¹ Гончарова О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав // Жилищное право. Москва. 2009. С. 28.

² Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. ... докт. юрид. наук. М., Волгоград. 2008. С. 234.

³ Квасникова Т.В. Уголовное законодательство и противодействие экономическим преступлениям в сфере оборота недвижимости. Совершенствование уголовного законодательства и правоприменительной практики РФ // Владивосток: Издательство Дальневосточного федерального университета. 2013. С. 141.

К недвижимому имуществу согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения, а также объекты незавершенного строительства. В качестве объектов недвижимости особого рода к категории недвижимого имущества отнесены воздушные и морские суда, космические объекты».

Тем не менее, свойство «недвижимости» вещи – в смысле ее прочной связи с землей, невозможности перемещения в пространстве без нанесения ей ущерба – не служит единственной определяющей характеристикой отнесения ее к одной из двух категорий (движимые или недвижимые вещи)¹.

Общим правилом, установленным в ГК РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»², является, необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Законодательство Российской Федерации определяет обязательное условие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что признается единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимое имущество, которое может быть оспорено только в судебном порядке. Цель такого ограничения – стремление не допустить злоупотребления в этой сфере и защитить интересы добросовестных участников сделок с недвижимым имуществом.

Основное условие, гарантирующее «чистоту» гражданско-правовой сделки с объектом недвижимости является наличие документов, бесспорно свидетельствующих о том, в чьей собственности находится отчуждаемый объект жилой недвижимости. Закрепление права собственности на любую недвижимость, в том числе жилую, осуществляется в результате либо

¹ *Иванова Е.Н.* Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства // Москва: Издательство Института государства и права Российской академии наук. 2012. С. 128.

² Российская газета. 1997. 21 июль.

гражданско-правовой сделки (договора купли-продажи, дарения, вступление в права наследования), либо при переходе права государственной или муниципальной собственности в частную, либо в результате строительства жилого дома на земельном участке¹. Соблюдение установленного порядка служит эффективной защитой участников сделок с недвижимостью и направлено на предотвращение преступных посягательств на принадлежащие им и передаваемые вещные права.

Итак, недвижимость имеет две характеристики – ее следует понимать как то, что прочно связано с землей, за исключением особой категории объектов (воздушные суда и подобное), и она должна быть зарегистрирована.

Нужно учитывать, что когда говорится о предмете мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере, то имеется в виду право на недвижимость². Недвижимое имущество, не может быть по общему правилу перемещено в пространстве, поэтому предметом оно не является, но преступник завладевает правом на объект недвижимости. Перемещение недвижимого имущества в пространстве без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно и может повлечь потерю им, своих экономических и юридических свойств. Экономические свойства – размер, назначение, географическое расположения недвижимого имущества, инфраструктурного оснащения и так далее. При их сложении образуются ценовые характеристики и эксплуатационные качества недвижимости.

Неправомерное приобретение недвижимости при мошенничестве возможно в результате обращения чужого имущества в пользу виновного или другого лица только путем оформления прав на него.

Предметом мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере может выступать только приобретение права на недвижимое имущество.

¹ *Орешиников Е.Л.* Уголовно-правовой анализ объективных признаков мошенничества // М.: Институт стратегических исследований. Москва: 2015. С. 41.

² *Сухорукова Т.С.* Мошенничество в сфере недвижимости: актуальные проблемы правоприменительной практики // М.: Полиграф-Мастер. Челябинск. 2012. С. 194.

В научной литературе можно встретить точку зрения¹, в соответствии с которой «право на имущество» не может выступать в качестве предмета преступного посягательства, указанного в ст. 159 УК РФ, а таким предметом будут являться правоустанавливающие документы, однозначно сопоставляющие лицо и объект недвижимого имущества. Вместе с тем, большинство ученых и правоприменитель придерживаются позиции, что именно право на имущество выступает предметом мошенничества².

Стоит рассмотреть понятие жилого помещения, его признаки и виды.

Согласно ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается «изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства».

Из этого можно выделить квалифицирующие признаки жилого помещения: изолированность, прочная связь с землей и невозможность перемещения без нанесения несоизмеримого ущерба для назначения, функциональное назначение – пригодность для постоянного проживания и соответствие установленным правилам³.

В ст. 16 ЖК названы «виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната».

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

¹ Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации // под ред. М.: Юриспруденция, 2014. С. 98.

² Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации: научно-практический, постатейный // под ред. д.ю.н., профессора С.В. Дьякова, д.ю.н., профессора Н.Г. Кадникова. М.: Юриспруденция. 2013. С. 445.

³ Иванова Е.Н. Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства // Москва: Издательство Института государства и права Российской академии наук. 2012. С. 132.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной (нескольких комнат), а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Термин «жилище» встречается в Конституции РФ. В ней речь идет о неприкосновенности жилища, о не лишении права на жилище, об обязанности государства и местного самоуправления по созданию условий для осуществления права на жилище и так далее. Соответственно, в отличие от категории «жилое помещение», категория «жилища» связана со сферой личных неимущественных прав человека, хотя и там и там она имеет имущественное наполнение, но в Конституции РФ не конкретизируется какое это наполнение, то есть, что жилище, как материальный объект, может из себя представлять.

В научной литературе зачастую категорию «жилище» используют для обозначения любых объектов, которые могут использоваться для проживания, в том числе временных. Но жилые помещения по ЖК РФ предназначены только для постоянного проживания.

В УК РФ под жилищем понимаются «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».

Из этого следует, что «жилище» и «жилое помещение» различаются тем, что по ЖК РФ в качестве такового может выступать только жилое помещение пригодное для постоянного проживания, включая жилой дом, а по УК РФ – помимо указанных жилых помещений, еще и жилое помещение, пригодное для временного проживания, а также любое помещение, строение, не относящиеся к жилым, но предназначенное для временного проживания.

Конституционное право на жилище предполагает гарантированную законом возможность для каждого быть обеспеченным постоянным жильем, возможность стабильного пользования имеющимся жильем, право на улучшение жилищных условий, неприкосновенность жилища, а также обеспечение для проживающих здоровой и безопасной среды обитания.

Лицо может владеть жилым помещением на праве собственности или по договору найма жилого помещения (договор социального найма, договор специализированного найма, договор коммерческого найма). В таком случае лицо получает право владения и пользования жилым помещением для проживания в нем (ст. 671 ГК РФ).

Право пользования жилым помещением может получить также:

- Член семьи собственника жилого помещения (ст. 31 ЖК РФ).
- Лицо по завещательному отказу (ст. 33 ЖК РФ).
- Лицо на основании заключения договора пожизненного содержания с иждивением, по которому оно само жилое помещение отчуждает, но за ним право пользование остается (ст. 34 ЖК РФ).

Право собственности лица на жилое помещение – основанная на законе присвоенность конкретным лицом конкретного жилого помещения, влекущая его отчуждение от иных лиц и предоставляющая господство над жилым помещением с необходимостью несения бремени его содержания.

Законодатель пошел по пути дополнения ч. 4 ст. 159 УК РФ, где, наряду с общим объектом (имущество, денежные средства), появился

специальный объект – право на жилое помещение: «4. Мошенничество, ... повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение».

Употребление термина «жилое помещение», а не жилище, означает, что осуждение лица по ч. 4 ст. 159 УК РФ возможно, если преступление повлекло лишение права гражданина на изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания (ст. 15 ЖК РФ).

Законодатель, усиливая в данном случае уголовную ответственность, исходил из высокой степени общественной опасности самого факта утраты гражданином жилья.

Одним из оснований для квалификации действий, виновных по ч. 4 ст. 159 УК РФ является факт утраты потерпевшим права на жилое помещение.

В данном случае, на квалификацию не повлияет характер мошеннических действий, их последовательность, уровень организации виновных лиц, реальная стоимость утраченного потерпевшим жилья.

По мнению С.В. Дьякова и Н.Г. Кадникова (применительно к ч. 4 ст. 159 УК РФ) речь идет не только о праве собственности на жилое помещение, но и о праве при аренде или социальном найме¹.

Большинство комментаторов ст. 159 УК РФ считает, что путем обмана можно присвоить лишь право на имеющееся у потерпевшего жилое помещение, а не на то, которое будет создано в будущем. По мнению А.И. Чучаева, «повлекшим лишение права гражданина на жилое помещение следует считать такое мошенничество, которое завершилось оформлением права собственности на жилое помещение потерпевшего с его регистрацией, то есть с момента записи в ЕГРП, свидетельствующей о праве собственности на жилое помещение (ст. 551 ГК РФ). Не имеет значения, если

¹ Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации: научно-практический, постатейный // под ред. С.В. Дьякова, Н.Г. Кадникова. 2013. С. 447.

в последующем это право было оспорено в суде, а сделка, послужившая основанием для его приобретения, признана недействительной»¹.

Тогда возникает вопрос: можно ли считать потерпевшим по ч. 4 ст. 159 УК РФ обманутого дольщика, договор с которым зарегистрирован в реестре прав, но застройщик не достроил здание. Учитывая, что у дольщика возникло юридически, но не может быть реализовано фактически, право на жилое помещение, которое при надлежащем исполнении договора долевого участия должно быть создано в будущем (то есть при введении объекта в эксплуатацию). На практике, в подобных случаях основание признания такого обманутого дольщика потерпевшим по ч. 4 ст. 159 УК РФ имеется.

Большинство комментаторов УК РФ не приводит примеров возможности привлечения к ответственности по ч. 4 ст. 159 УК РФ, если потерпевшим является дольщик. Единственное подобное указание имеется в трудах В.Г. Бессарабова. Он приводит частный случай, когда «лицо, рассчитывая улучшить свои жилищные условия, по договору передает свою квартиру в собственность застройщику, уполномоченные лица которого, несмотря на то, что были обязаны в определенные сроки возвести для клиента новый дом (иное жилье), условия договора не исполнили, вырученные от реализации деньги похитили»².

Не менее важно, что иные случаи обмана (а их подавляющее большинство), когда оплата договора долевого участия произведена лишь в денежной форме, не подпадают под действующую в законе формулировку.

Оплаченная дольщиком квартира еще не построена и, соответственно, не обладает признаками, жилого помещения.

«Жилое помещение» по определению ЖК РФ – это «определенная

¹ Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. А.И. Чучаева. М.: КОНТРАКТ. 2013. С. 320.

² Круглик С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов России. // М.: ООО «Издательство ПГС». Москва. 2008. С. 21.

в физических границах часть строения, пригодного для проживания». А значит, только субъекты жилищного права, согласно ч. 4 ст. 159 УК РФ, теперь могут быть потерпевшими, а обманутые дольщики ими не являются и в который раз остаются беззащитны.

Поэтому хотелось бы предложить криминализацию понятия «обман дольщиков» в составе ст. 159 УК РФ в целях приведения уголовного закона в соответствие с ч. 2 ст. 40 Конституции РФ.

Предлагается следующее: ч. 4 ст. 159 УК РФ дополнить текстом «либо повлекшее нарушение конституционного права гражданина на жилище в части возможности улучшения гражданином жилищных условий за свой счет посредством долевого участия в строительстве (обман дольщика)».

Сколько существует рынок недвижимости – столько времени на нем «работают» мошенники. Государство с этим явлением борется, но природа мошенничества изменчива и приспособляема к внешним обстоятельствам. В каждом отрезке времени рождаются новые комбинации.

К сожалению, всегда находятся люди, которые становятся жертвой мошенников, занимающихся обманом при совершении сделок купли-продажи, аренды и строительства жилья.

Но знание способов мошенничества и методов борьбы с аферистами поможет избежать неприятностей. Для этого стоит рассмотреть виды имущественных сделок, которые на сегодняшний день являются самыми распространенными, а именно, купля-продажа, аренда, строительство жилых помещений.

2. ОСОБЕННОСТИ КВАЛИФИКАЦИИ МОШЕННИЧЕСТВА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

2.1. Мошенничество, связанное с куплей-продажей жилых помещений

По договору купли-продажи жилого помещения «одна сторона (продавец) обязуется передать жилое помещение в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это жилое помещение и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)» (ст. 454 ЖК РФ).

Такой договор должен быть заключен в письменной форме (ст. 550 ЖК РФ). Он подлежит обязательной государственной регистрации. Обязательно в договоре указываются все признаки жилого помещения, позволяющие его индивидуализировать. Цена, является обязательным условием договора (ст. 555 ГК РФ), как и указание в договоре перечня лиц, которые сохраняют свое право пользования им при переходе права собственности на него.

Мошенничество может совершаться на этапе заключение договора купли-продажи¹, например, когда преступник, не являясь собственником, заключает такой договор или продает квартиру сразу нескольким покупателем. И на этапе исполнения договора – когда жилое помещение не передается покупателю по договору купли-продажи.

Мошенничество, связанное с куплей-продажей жилых помещений совершается в форме действия или бездействия. При этом, в данном случае, под деянием в форме бездействия следует понимать невыполнение

¹ Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие // под ред. Кадников Н.Г. М.: Юриспруденция, 2014. С. 100.

лицом обязательств, возложенных на него договором или иным соглашением.

Причинная связь между деянием и его последствием при мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости представляется достаточно своеобразной.

При переходе права собственности на жилое недвижимое имущество либо передаче денежных средств от потерпевшего к виновному принимает участие сам потерпевший (либо лицо им уполномоченное). В этот момент потерпевший находится под влиянием заблуждения, ошибочно полагая, что действует в собственных интересах. Так, причиной передачи имущества (права на него) преступнику является состояние заблуждения потерпевшего, а причина этого заблуждения – обман или злоупотребление доверием. Состояние заблуждения потерпевшего это «положительный» результат обмана, то к чему стремится преступник при мошенничестве. Итак, заблуждение (вызванное обманом) потерпевшего является своего рода связующим звеном между деянием преступника и наступившими последствиями, и является необходимым условием перехода имущества (права на него) при мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости¹.

Одним из таких примеров является мошенничество путем обмана, где потерпевший думал, что он действует в своих интересах, «продавая» свою квартиру: Так к гражданину М. по размещенному им объявлению в газете обратилась ранее незнакомая К. с целью получения займа. М. убедил К. оформить с ним притворную сделку – договор купли-продажи однокомнатной квартиры, пообещав предоставить в заем денежные средства и оформить переход права собственности на указанную квартиру от него к К. после возвращения всей суммы займа. Осуществив государственную

¹ Сухорукова Т.С. Мошенничество в сфере недвижимости: актуальные проблемы правоприменительной практики // М.: Полиграф-Мастер. Челябинск. 2012. С. 194.

регистрацию договора купли-продажи и права собственности, М. завладел указанной квартирой, лишив К. единственного жилья, причинив последней материальный ущерб. Позже М. распорядился квартирой по своему усмотрению, продав ее третьему лицу значительно дороже¹.

При мошенничестве такого рода иногда сочетается обман со злоупотреблением доверием, а преступники разрабатывают целые схемы чтобы завладеть жильем:

З., являясь риэлтором, путем обмана и злоупотребления доверием, вводя в заблуждение С., Т. и Ф., не подозревавших о её преступных намерениях, под видом осуществления законной сделки по продаже квартиры, принадлежащей П. на праве собственности, разработала, организовала и реализовала преступную схему.

Действуя по плану, З. обратилась к ранее незнакомому ей С., злоупотребляющему спиртными напитками, скрывая свои истинные корыстные намерения, предложила ему за денежное вознаграждение выступить в качестве покупателя по сделке купли-продажи квартиры, принадлежащей П. Получив согласие, З. подготовила фиктивные документы, где С. поставил свою подпись. Договор купли-продажи был оформлен и официально зарегистрирован. При этом фактически хозяин квартиры П. при оформлении сделки не присутствовал, о ее совершении не знал, заключать ее не намеревался, каких-либо документов, направленных на продажу квартиры, не подписывал. За свои услуги С. получил от З. деньги.

Далее эта квартира по договору купли-продажи без фактической оплаты была передана З. Для создания видимости «чистоты» сделки С. по просьбе З. написал расписку о получении им денег за продажу квартиры, чего в действительности не было.

¹ Приговор Железногорского городского Суда Красноярского края от 18 ноября 2013 года «Признать виновным М. в двух хищениях чужого имущества путем обмана по ч. 3 ст. 159 и ч. 4 ст. 159 УК РФ, приговорить к 5 годам лишения свободы с отбыванием наказания в колонии общего режима» // URL: <http://www.krasproc.ru/news/krsk/10945>.

После З. попросила Т. формально оформить на себя принадлежащую теперь уже ей квартиру, мотивируя свою просьбу тем, что она участвует еще в нескольких сделках и в связи с требованиями налогового законодательства, на тот период времени, не может осуществить сделку по продаже указанной квартиры. Т., будучи введенным в заблуждение относительно истинных намерений З., заключил притворный договор купли-продажи, в результате чего право собственности на квартиру формально перешло к нему. Каких-либо денежных средств за данную квартиру Т. З. не передавал, намерений владеть и распоряжаться квартирой не имел.

Затем, продолжая реализовывать свой преступный умысел, З. через объявление в газете нашла покупателей и Т., по её просьбе продал квартиру Ф. Деньги от продажи З. взяла себе, распорядилась ими по своему усмотрению.

Новые хозяева квартиры, получив ключи, стали менять замок и от соседки узнали, что на самом деле эту квартиру собственник продавать не собирался. А когда покупатели смотрели квартиру, П. находился на лечении в больнице.

Позже З. оказывая консультативную помощь Г., при осуществлении сделки купли-продажи квартиры, предоставила в регистрационную палату заведомо подложные договоры купли-продажи¹.

Активный обман состоит в сознательном сообщении заведомо ложной информации о принадлежности имущества определенному лицу. Одним из примеров может служить продажа квартиры лицом, которое не является ее собственником. В этом случае правоустанавливающие либо документы на квартиру могут быть, как подделаны, так и изготовлены с использованием

¹ Приговор Первомайского районного Суда г. Пензы от 30 ноября 2012 года «Признать виновной З. в совершении мошенничества в крупном размере и подделке официального документа (ч.1 ст. 327 УК РФ) и назначить ей наказание в виде 2 лет лишения свободы» // URL: <http://www.oblsud.penza.ru/article/?id=674>.

похищенных подлинников. Чаще всего незаконная продажа квартир происходит, когда жилье оказывается во временном пользовании виновных лиц, например, сдано им по договору найма жилого помещения. В этом случае преступник, выдающий себя за надлежащего собственника, всеми способами пытается получить полную сумму по договору до момента государственной регистрации, мотивируя это, например, негласными обычаями совершения сделок. После получения денег лжепродавец исчезает.

Пассивный обман имеет место при умолчании о юридически значимых обстоятельствах, сообщить которые виновный был обязан. Преступники, под видом юридически «чистого» объекта недвижимости, как правило, по привлекательно низкой цене, продают объект, регистрация любых действий в отношении которого запрещена решением суда, постановлением исполнительных органов или законом. Все «темные пятна» сделки проявляются в процессе государственной регистрации через 3-5 дней после подачи документов, когда преступники благополучно успевают скрыться. В результате этого обмана лицо, передающее имущество (право на него), заблуждается относительно наличия законных оснований на это.

Злоупотребление доверием заключается в использовании с корыстной целью доверительных отношений с собственником имущества, иным лицом, уполномоченным принимать решения и совершать юридически значимые действия по передаче этого имущества третьим лицам¹.

Нередко мошенники втираются в доверие граждан, затем под предлогом «бескорыстной» помощи предлагают им улучшение жилищных условий. После этого жилое помещение продается представителем по доверенности, а новое жилье не приобретается вовсе или является существенно дешевле проданного, как правило, непригодным для проживания.

¹ Бугаев В.А. Обман и злоупотребление доверием как способ причинения имущественного ущерба // Юридические науки. 2015. С. 55.

Применительно к мошенничеству в форме приобретения права на чужое имущество, преступление признается оконченным с момента возникновения у виновных юридически закрепленной возможности вступить во владение или распорядиться чужим имуществом как своим собственным. В частности, с момента государственной регистрации права собственности на недвижимость или иных прав на имущество, подлежащих регистрации в установленном законом порядке¹. Если регистрация права собственности отсутствует, но все действия мошенника направлены на завладение указанным правом, то налицо покушение на мошенничество.

К особенностям факультативных признаков объективной стороны мошенничества подобного рода, относится скрытый характер мошенничества². Часто мошенничество в сфере оборота недвижимости замаскировано под гражданско-правовую сделку, ничтожность которой, как правило, очень сложно доказать.

Все чаще, сделки с недвижимостью, осуществляемые по правилам гражданско-правового законодательства, при детальном рассмотрении и выяснения некоторых фактов принимают уголовно-правовой окрас. Поэтому четкое установление всех фактов в любой гражданско-правовой сделке, связанной с недвижимым имуществом, является главной задачей при разграничении деяний между собой по схожим признакам. Примеров таких схожих между собой сделок много, рассмотрим некоторые из них.

На первое место можно поставить услуги, где под видом договора на продажу, покупку, сдачу в аренду недвижимости, различного рода фирмы скрывают свое намерение с помощью мошеннического обмана завладеть чужим недвижимым имуществом, и все что связано с ним.

¹ Королева О. Мошенничество в сфере недвижимости. Проблемы применения законодательства // сборник научных трудов. Саратов: Издательство ГОУ ВПО Саратов. гос. академия права. 2011. С. 53.

² Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие // под ред. Кадников Н.Г. М.: Юриспруденция, 2014. С. 104.

На втором – оказываемая помощь в продаже недвижимого имущества маргинальной прослойке нашего общества (алкоголики, наркоманы, выходцы из детских домов) со стороны черных риэлторов, представителей преступного мира и других заинтересованных лиц в незаконном обогащении.

К третьей группе стоит отнести, так называемые, интеллектуальные преступления. Это преступления, связанные с использованием служебного положения (должностные злоупотребления), со знанием гражданско-правового законодательства, его пробелов (уклонение от исполнения обязательств по сделкам с недвижимым имуществом).

К первой и второй группе относятся деяния, где акцент делается на правовую безграмотность и внушение доверия потерпевшему.

В третьей группе приоритет – знания самого субъекта преступления и его специфические возможности. Во всех этих группах разграничительным признаком является выявление умысла на совершение мошенничества.

Обман – понятие широкое, носит, исключительно предумышленный характер. Нет умысла – нет и состава мошенничества. Тогда, наличие умысла как признака субъективной стороны преступления обязательно для того, чтобы признать совершенное таким способом хищение мошенническим действием. Только при наличии выявленного умысла на совершение мошенничества, его можно отграничить от гражданско-правовых действий¹.

2.2. Мошенничество при найме жилых помещений

Договор найма отличается от договора аренды жилого помещения, хотя оба этих договора предполагают предоставление жилого помещения во временное владение и пользование за плату. Так, если жилое помещение

¹ *Иванова Е.Н.* Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства // Москва: Издательство Института государства и права Российской академии наук. 2012. С. 134.

предоставляется гражданину, то заключается договор найма жилого помещения. В таком договоре собственник, сдающий жилье – наймодатель, а гражданин, снимающий жилье – наниматель (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Юридическое лицо не может выступать нанимателем по договору найма жилого помещения, оно может получить жилое помещение во временное владение, пользование по договору аренды (п. 2 ст. 671 ГК РФ). Договором аренды можно предусмотреть возможность его расторжения по основаниям, предусмотренным договором, во внесудебном порядке, тогда как договор найма по инициативе наймодателя – только в судебном порядке и по ограниченным основаниям¹. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Договор найма - на срок, не более пяти лет².

Выше были указаны основные отличия договора найма от договора аренды жилого помещения, вместе с тем на практике, мошенники обманывают именно граждан, с которыми должны были заключить или заключили договоры найма жилого помещения. Поэтому далее будут рассмотрены именно, случаи мошенничества, относящиеся к договору найма. Поскольку на практике не проводят различия между наймом и арендой, тем будет удобнее использовать термин «аренда».

Анализ судебной практики позволяет выделить виды мошеннических действий при аренде жилых помещений³:

1. Умышленное предоставление на возмездной основе заведомо ложной информации о выгодных для арендаторов предложениях арендодателей по поводу аренды жилых помещений.

2. Сдача в аренду жилых помещений нескольким арендаторам одновременно.

¹ *Кочои С.М.* Уголовное право. Общая и Особенная части: краткий курс // М.: КОНТРАКТ. Москва. 2010. С. 408.

² *Гончарова О.А.* Жилое помещение как объект гражданских прав // Жилищное право. Москва. 2009. С. 33.

³ *Круглик С.И.* Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов России. Москва. 2008. С. 26.

3. Сдача жилого помещения в аренду лицом, не имеющим каких-либо вещных прав на жилое помещение.

4. Сдача в аренду несуществующей жилой недвижимости.

Гражданин М., находясь в местах лишения свободы с целью получения дохода, разработал схему совершения преступлений в отношении граждан, под видом сдачи в наем жилых помещений, с целью реализации данного умысла создал организованную преступную группу.

При поступлении звонков заинтересованных лиц один из мошенников представлялся водителем станции скорой помощи. Гражданин М., ссылаясь на занятость на работе, сообщал, что квартиру продемонстрировать не может, но, при встрече может передать ключи от квартиры для того, чтобы потерпевшие могли самостоятельно ее осмотреть и убеждал последних предварительно передать в качестве предоплаты наличные денежные средства, для чего договаривался о встрече.

При встрече, гражданин Ж., вошедший в преступную группу и не отбывающий в местах лишения свободы наказание, не имея реальных намерений сдать квартиру, передавал потерпевшим заранее приготовленные ключи. Потерпевшие под воздействием обмана со стороны членов организованной преступной группы добровольно передавали денежные средства в качестве предоплаты за аренду жилого помещения¹.

5. Мошеннические действия, совершенные сотрудниками риелторских компаний или под прикрытием таких фирм.

Особенности квалификации в случае мошенничества с арендой жилых помещений заключаются в том, что действия виновного должны квалифицироваться по общей статье о мошенничестве, так как в этом случае виновный не завладевает правом собственности на жилую недвижимость,

¹ Приговор Хангаласского районного Суда Республики Саха г. Якутска «Признать виновными членов организованной преступной группы М., И., Ж., в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ и назначить наказание в виде лишения свободы на сроки 3 года 6 месяцев» // URL: <http://www.proksakha.ru/news/8266>.

а лишь похищает денежные средства, получаемые за аренду жилого помещения либо в качестве задатка. В таких деяниях преобладает квалификация только по статье об ответственности за мошенничество, хотя в отдельных случаях действия виновных оцениваются по совокупности (мошенничество и подделка документов)¹.

2.3. Мошенничество в сфере жилищного строительства

Широкое распространение получило долевое строительство, а именно привлечение денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов с последующим предоставлением таким лицам жилых помещений.

Идея использования такой системы позаимствована из зарубежного опыта. В Российском законодательстве данный институт нашел свое закрепление лишь в 2005 году. В настоящее время данные правоотношения регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»², который потребовал пересмотра многих существовавших ранее правил применения данной схемы.

При мошенничестве в сфере долевого участия в строительстве, как правило, преступники избирают форму бездействия. Преступники не выполняют обязательств, возложенные на них договором³. Так застройщик может сознательно бездействовать, затягивая процесс ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию и передачу его участнику долевого строительства. Зачастую, после завершения строительства

¹ Сухорукова Т.С. Мошенничество в сфере недвижимости: актуальные проблемы правоприменительной практики // М.: Полиграф-Мастер. Челябинск. 2012. С. 197.

² Российская газета. 2004. 30 дек.

³ Круглик С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов России. Москва. 2008. С. 28.

фактическая площадь объекта долевого строительства увеличивается относительно проектной. Закон не запрещает по условиям договора долевого участия взимать с дольщика плату за эту разницу по ценам, сложившимся на момент совершения платежа¹. Учитывая постоянный рост недвижимости в цене, выгода застройщика очевидна.

Чаще всего используется более простая схема: деньги собираются по договорам долевого строительства, присваиваются потом преступником, который для сбора денег создает видимость того, что он построит дом и начинает сбор средств, заранее зная что строить его не будет.

Злоупотребление доверием имеет место и в случаях принятия на себя лицом обязательств при заведомом отсутствии у него намерения их выполнить с целью безвозмездного обращения в свою пользу или в пользу третьих лиц чужого имущества. Один из самых распространенных примеров – мошенничество в сфере долевого участия или инвестирования в строительство². Преступники объявляют в СМИ о намерении создать, с привлечением инвестиций, объект. При этом подобного рода сообщение не является рекламой, а становится «намеком» на намерения. Потерпевшие, желая получить выгоду, начинают инвестирование. Собрав достаточное количество «инвестиций» мошенники скрываются.

Аналогичная ситуация при мошенничестве в сфере малоэтажного строительства. Речь идет о хищениях, совершенных путем обмана, когда деятельность по проектированию, возведению либо реконструкции малоэтажных зданий различного назначения являлась элементом обстановки мошенничества представляла собой предмет фиктивной сделки, либо ее осуществление маскировало преступные действия.

¹ Бессарабов В.Г., Гребенюк О.Б. Необходимость защиты уголовно-правовыми средствами права на жилище в сфере долевого строительства многоквартирных домов. Современное право // М.: НОВЫЙ ИНДЕКС. Москва. 2015. 148 с.

² Квасникова Т.В. Уголовное законодательство и противодействие экономическим преступлениям в сфере оборота недвижимости // Владивосток: Издательство Дальневосточного федерального университета. 2013. С. 143.

В первом случае мошенник заключает договор на производство строительных работ с потерпевшим без намерения выполнить свои обязательства по сделке с целью завладения деньгами потерпевшего, передаваемыми в счет предоплаты работ, являющихся предметом договора. Однако, строительные работы не выполняются.

Во втором случае, мошенник реально выполняет строительные работы, но заведомо в неполном объеме, с отступлением от проекта или условий договора в сторону ухудшения качества строительства. В результате этого потерпевший получает строительный объект ненадлежащего качества, значительно меньшей стоимости, а преступник обогащается на сумму, представляющую собой разницу между реальной стоимостью здания и суммой, выплаченной потерпевшим. Сумма обогащения, как правило, весьма существенна. Приобретение права на имущество при совершении мошенничества в рассматриваемой сфере не характерно, поскольку практически во всех случаях мошенники завладевают именно деньгами потерпевшего, вносимыми с целью оплаты строительных работ или материалов. Кроме того, способ совершения преступления в отличие от иных сфер практически всегда связан с обманом, а не со злоупотреблением доверием, причем суть обмана заключается в действиях, призванных убедить потерпевшего в намерениях и возможности мошенника выполнить оговоренные строительные работы¹.

Мошенничество в сфере малоэтажного строительства чаще совершается группой лиц с распределением ролей. Например, при совершении мошенничества Ф., К., Л. и С. преступники разработали следующую схему работы с клиентами: сначала с клиентом работали Л. и С.. Л. встречал клиента, рассказывал о деятельности ООО. Затем С. представлял на фотографии и типовые проекты, якобы,

¹ Бугаев В.А. Обман и злоупотребление доверием как способ причинения имущественного ущерба // Юридические науки. 2015. С. 59.

построенных зданий. После с клиентом работал К. (до полного согласования всех пунктов договора). В итоге Ф., заключал договор и принимал деньги.

На начальном этапе обмана конкретного потерпевшего его убеждают в серьезности деятельности организации в ходе телефонных переговоров (иногда данный элемент способа может отсутствовать). Убеждение потенциального потерпевшего продолжается в процессе личной беседы. Затем мошенник получает от потерпевшего деньги в качестве предоплаты.

Преступники иногда организуют доставку строительных материалов и строительные работы в полном объеме, однако с существенными отступлениями от проекта и соответствующих строительных норм и правил. Как правило, мошенники используют такой способ сокрытия преступления, когда планируют осуществлять свою незаконную деятельность длительное время.

В некоторых случаях мошенники, чтобы подтвердить свою добросовестность, заключив несколько десятков договоров, реально выполняют обязательства по нескольким из них. Впоследствии мошенники ссылаются на эти эпизоды, подтверждая отсутствие умысла на хищение и по другим заказчикам.

Таким образом, существуют определенные особенности квалификации мошенничества, совершаемого в жилищной сфере, которые удобно рассматривать в зависимости от того, какая сделка при этом заключается: купля-продажа, аренда или договор участия в долевом строительстве (договор подряда на строительства индивидуального жилого дома).

Главным образом, изучение таких особенностей позволило выявить и обобщить сведения, относящиеся к способу совершения мошенничества при продаже, аренде, строительстве жилых помещений.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Как уже было отмечено выше, совершение мошенничества в сфере купли-продажи жилых помещений возможно путем активного обмана, который состоит в сознательном сообщении заведомо ложной информации о принадлежности имущества определенному лицу. Одним из примеров такого обмана может служить продажа квартиры лицом, которое не является ее собственником.

Вот один из таких примеров: Г., С. и неустановленные лица, действуя в составе организованной группы, путем обмана с целью приобретения права на принадлежащую К. квартиру, используя имевшийся у них паспорт на имя К. изготовили поддельный договор купли-продажи этой квартиры, указав в нем сторонами сделки К. как продавца квартиры, за которого, по указанию Г., поставило подпись неустановленное лицо, и С. как покупателя этой квартиры.

Затем указанный фиктивный договор с использованием паспорта на имя К. был зарегистрирован в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. В результате С. и Г. незаконно приобрели право собственности на указанную квартиру, причинив К. материальный ущерб в особо крупном размере.

После этого Г. и С. вместе с другими неустановленными участниками организованной группы, действуя путем обмана, предложили Т. и М. приобрести эту квартиру, показали ее и договор купли-продажи квартиры, затем предложили Т. и М. обратиться в отделение, где были подготовлены договор купли-продажи указанной квартиры между С., Т. и М., доверенности от имени С., Т. и М. на подачу договора для государственной регистрации и договор краткосрочной аренды индивидуального сейфа на особых условиях между ОАО, Г. и Т., предоставлявшего Г. право доступа к этой ячейке.

Далее С., действуя согласованно с Г., в соответствии с отведенной ей ролью представилась собственником указанной квартиры, подписала от имени продавца договор купли-продажи квартиры, а Г. подписала с Т. вышеуказанный договор аренды индивидуального банковского сейфа, в соответствии с которым Т. положила в банковскую ячейку деньги, С. получила от Т. деньги, о чем написала расписку. Когда договор купли-продажи был зарегистрирован в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, Г. получила из банковской ячейки деньги, которые присвоила и распорядилась ими по своему усмотрению¹.

Здесь отчетливо видно, что сначала преступники путем мошенничества незаконно завладевают жильем, оформив квартиру на себя, подделав подпись продавца в договоре купли-продажи. Также они незаконно воспользовались паспортом Продавца. Сделку они официально зарегистрировали. Но, суд правильно расценил данный договор как фиктивный, а действия преступниц как мошенничество в особо крупном размере. Соответственно, настоящими собственниками квартиры мошенники не стали. И не являясь такими настоящими собственниками, приобретя имущество по фиктивному договору, они еще сумели его продать, завладев полученными при этом деньгами покупателя – совершили еще один акт мошенничества.

Также мошенничество в сфере купли-продажи жилых помещений может совершаться путем злоупотребления доверием. Злоупотребляют при этом доверием лиц обычно из разряда социально-неблагополучных.

Ф. во исполнение своего преступного умысла, направленного на совершение мошенничества, вошла в доверие к Н., у которой в собственности имелась квартира. Используя доверительные отношения Ф. предложила Н. продать данную квартиру, после чего приобрести квартиру

¹ Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23 апреля 2014 г. № 39-П14 «О пересмотре приговора Московского городского Суда от 30 сентября 2010 г. в отношении осужденной Гайдарбековой А.С. по надзорной жалобе адвоката в защиту осужденной» // URL: <http://realist.ru/fas3/E69C8062607675C744257CEB0072536C>.

меньшей по площади с выплатой потерпевшей наличными деньгами разницы между стоимостью продаваемой квартиры и покупаемым жильем. Н., доверяя Ф., согласилась на ее предложение, после чего, Ф., продолжая реализовывать свой преступный умысел, отвела Н. к нотариусу П., где была составлена доверенность, согласно которой Н. уполномочила Ф. продать ее квартиру за цену и на условиях по своему усмотрению.

В отделе Управления Федеральной регистрационной службы, Ф., действующая от имени Н., согласно доверенности, полученной в результате обмана и злоупотребления доверием последней, во исполнении своих преступных намерений подписала договор купли-продажи, в соответствии с которым продала принадлежащую Н. квартиру покупателю М. за деньги. При этом, покупатель М., не состоящий в преступном сговоре с Ф. на мошенничество в отношении имущества Н., не зная об её преступных намерениях, после подписания договора купли-продажи, находясь в агентстве недвижимости, передал Ф. денежную сумму.

В дальнейшем Ф., реализуя преступный умысел, направленный на хищение денежных средств в крупном размере, путем обмана и злоупотребления доверием, получила деньги, Н. не передала, пояснив, что через несколько дней в её собственность, будет оформлена квартира, тем самым обманула Н., заведомо зная, что обязательства перед ней не будут исполнены. В последствии полученными от продажи квартиры Н. денежными средствами, Ф. распорядилась по своему усмотрению, чем причинила Н. ущерб в крупном размере»¹.

Итак, Ф. сначала вошла в доверие к потерпевшей. Затем пользуясь этим доверием предложила продать ей свою квартиру и купить поменьше

¹ Приговор Ангарского городского Суда Иркутской области от 12 сентября 2011 года «Признать виновной подсудимую Федорову Г.М. в хищении имущества путем обмана и злоупотребления доверием в крупном размере, а именно по ч. 3 ст. 159 УК РФ и приговорить к 9 годам лишения свободы» // URL: <https://rospravosudie.com/court-angarskij-gorodskoj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-101678869/>.

с выплатой разницы деньгами. Благодаря доверию потерпевшей Ф. удалось оформить доверенность на себя для совершения сделок с квартирой потерпевшей. От имени потерпевшей Ф. получила деньги за проданную квартиру. На данном этапе все действия Ф. в целом нельзя назвать противозаконными. Она получила доверенность от потерпевшей, и действовала в рамках полномочий, указанных в доверенности. Но когда уже после заключения сделки, Ф. присвоила, не отдала вырученные от продажи квартиры потерпевшей деньги, вот здесь уже имел место акт мошенничества и действия Ф. правильно квалифицированы как мошенничество.

Мошенничество при аренде жилых помещений совершается различными способами, о чем было сказано выше.

Одним из таких способов является предоставление ложной информации клиентам о том, что сдается определенное жилье на выгодных условиях.

Так, Г.Л., вышеуказанным способом и при указанных обстоятельствах, действуя в составе организованной преступной группы, находясь в офисе, заключила договор на предоставление жилья с А., заключенный от имени ген. директора Д.А., не осведомленного о деятельности данной организации, за что А. заплатил деньги. Впоследствии, обещанная Г.Л. и не установленными следствием соучастниками организованной преступной группы, встреча с собственником жилого помещения не состоялась, информация о месте расположения жилого помещения и о собственнике А. предоставлена так и не была, жилое помещение для проживания внаем не представлено, а денежные средства были обращены в доход организованной преступной группы¹.

¹ Апелляционное определение Московского городского Суда от 24 августа 2015 по делу № 10-10949/15 «О пересмотре приговора Бабушкинского районного Суда г. Москвы от 10 июня 2015 года в отношении осужденной по апелляционной жалобе защитника и апелляционному представлению прокурора г. Москвы» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=92960>.

Следует вывод, что преступник – Г.Л. заключила договор о предоставлении жилья с А., получив за это деньги. Предполагается, что данный договор ею был заключен после сообщения А. информации о том, у них есть несколько вариантов по сдаче жилья. Нужно полагать, что сообщенная А. информация (о наличии вариантов жилья к найму) была ложной, поскольку в реальности информацию о сдаче конкретной квартиры в аренду А. преступник-мошенник так и не предоставил А., встречу с собственником-арендодателем не организовал, деньги, полученные от А. по договору присвоил. Действия Г.Л. могли бы расцениваться как обычная гражданско-правовая сделка, одна из сторон, которая не справилась со своими обязательствами и не смогла предоставить другой информацию о жилье, что в принципе уголовно не наказуемо. Но суд установил заведомый умысел участников организованной группы на хищение денежных средств по договору на предоставление жилья. Преступники заранее не намеривались исполнять свои обязательства по сделке. Данное обстоятельство послужило тому, что их действия перешли в разряд преступных.

Мошенничество в сфере аренды жилой недвижимости чаще всего совершается путем сдачи в аренду жилых помещений лицом, не имеющим на это право.

Е. совершила хищения чужого имущества путём обмана при следующих обстоятельствах: Арендуя однокомнатную квартиру у Я., не обладая полномочиями по сдаче указанной квартиры, действуя умышленно, из корыстных побуждений, реализуя преступный умысел, направленный на хищение чужого имущества путем обмана, разместила в сети Интернет объявление о сдаче в наем однокомнатной квартиры. Затем она в устной форме заключила договор о сдаче в наем квартиры с Н., заведомо зная, что обманывает Н., так как не обладает правом сдачи данной квартиры. В продолжение своих преступных действий Е. потребовала от Н. передать ей денежные средства в счет предоплаты за аренду квартиры,

заведомо зная, что данные денежные средства Н. возвращать не будет. Н., не подозревая о преступных намерениях Е., и доверяя ей, передал денежные средства. Впоследствии Е. похищенные у Н. денежные средства присвоила, распорядилась по своему усмотрению¹.

На примере конкретной ситуации видно, что преступник Е. являлась арендатором спорной квартиры. По договору аренды она приобрела определенные права пользования квартирой, но не право сдачи ее в аренду. Также она не приобретала права собственности на квартиру. То есть, законных возможностей сдать спорную квартиру у нее не было. Однако, она, выдавая себя за собственника арендованной квартиры, а это уже обман, заключила договор аренды. При этом она имела заведомый умысел на хищение полученных средств от арендатора. Полученными деньгами преступница завладела. Итак, состав оконченного мошенничества налицо.

Еще один пример: С., под предлогом сдачи в аренду комнаты в квартире Е., имея умысел на хищение чужого имущества, не являясь собственником квартиры, разместил объявление о сдаче комнаты в наем на длительный срок, после чего, представляясь другим лицом, получил от П. за будущий съем комнаты деньги, которые похитил, не намереваясь выполнять обязательства. Аналогичным способом были похищены деньги у А. и у Г.².

В этом примере, видно, что С. не являлась собственником квартиры. Не сказано имелись ли у нее какие-либо другие права на квартиру. Но одного факта, что она не являлась собственником достаточно, чтобы понять, что у нее не было законного права на сдачу в аренду жилья, и если она его сдала как собственник, и присвоила деньги по договору – это мошенничество.

¹ Приговор Советского районного Суда г. Красноярск «Признать виновной Е. в совершении преступления, предусмотренного ч.2 ст.159 УК РФ и назначить наказание в виде лишения свободы сроком на 3 года» // URL: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnoyarska-krasnoyarskij-kraj-s/act-101370377/>.

² Апелляционное определение Московского городского Суда от 29 июня 2015 по делу «О рассмотрении апелляционной жалобы осужденного на приговор Чертановского районного Суда г. Москвы от 28 апреля 2015 года» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=885145>.

Иногда мошеннические действия в сфере аренды жилья совершаются с использованием базы риелторских компаний. Так было в следующем деле:

У П., знающей со слов брата Д., работавшего риэлтором в агентстве недвижимости, о механизме сдачи жилья в аренду, из корыстных побуждений, возник прямой преступный умысел, направленный на мошенничество – хищение денежных средств путем обмана ранее незнакомых лиц, желающих снять в аренду жилье. Реализуя свой преступный умысел П. предложила Д., имеющему доступ к базе данных лиц, нуждающихся в жилье, путем обмана совместно похищать денежные средства неопределенного круга лиц, желающих снять жилье. По достигнутой договоренности, Д. должен был передавать лицам, желающим снять жилье, номер телефона П., о чем предупредить П., после чего П., представившись владельцем жилья, не принадлежащего ей, должна была заключать договоры аренды и получать предоплату. При совершении первого хищения П. должна была снять жилье в аренду на сутки и сдать его, как якобы принадлежащее П.. Вырученные деньги должны были делить пополам.

Затем П. узнала от Д., что к Д. обратились К. и В., которые хотели арендовать квартиру. Д., действуя совместно и согласованно с П., передал последней номер телефона К., после чего П. по объявлению, арендовала на 1 сутки квартиру заплатив деньги. Далее П. позвонила К. и, назвавшись вымышленным именем, ввела последнюю в заблуждение, пояснив ей, что имеет возможность сдать в аренду квартиру, на что К. и В., будучи введенными в заблуждение, согласились посмотреть квартиру. П., реализуя единый преступный умысел, действуя по предварительному сговору с Д., приехала в съемную квартиру, где согласно договоренности встретилась с К. и В., представившись хозяйкой данной квартиры, в то время как Д. находился на телефонной связи с П., ожидая получения ею денежных средств. После К. и В., будучи обманутыми и введенными в заблуждение, не осознавая

истинных преступных намерений П., действовавшей совместно и согласованно с Д., заключили договор аренды указанной квартиры, после чего К. передала П. денежную сумму и В. передала П. денежную сумму¹. Таким образом, П. и Д. из корыстных побуждений имея единый преступный умысел, направленный на хищение чужого имущества путем обмана завладели деньгами.

То есть в данном случае мошенничество в сфере аренды жилья стало возможным в том числе благодаря тому, что один из преступников воспользовался базой данных лиц, нуждающихся в жилье к которой имел доступ как риэлтор. Но само преступление, собственно, далее совершается по знакомой нам схеме: преступник снимает жилье, и не являясь его собственником, но выдавая себя за него, сдает данное жилье потерпевшему, а вырученные денежные средства при этом присваивает.

Что касается мошенничества в жилищной сфере, то стоит упомянуть о том, что оно может быть связано с невыполнением договорных обязательств по договорам долевого строительства.

Вот один из характерных примеров: М., создавая видимость того, что возглавляемая им коммерческая фирма, и он сам являются успешными и надежными субъектами предпринимательской деятельности и имеют все возможности и намерения выполнить надлежащим образом договорные обязательства в сфере долевого строительства жилых домов и гаражей для граждан действовал при этом путем обмана. Еще до заключения договоров на строительство с гражданами, которые не являлись субъектами предпринимательской деятельности и находились явно в неравных условиях с М., являлись экономически более слабой и зависимой стороной, зачастую

¹ Апелляционное определение Свердловского областного Суда от 09 июля 2014 по делу № 22-5992/14 «О рассмотрении апелляционных жалоб представителя потерпевшего - адвоката Х. и защитника осужденного - адвоката З. на приговор Орджоникидзевского районного Суда г. Екатеринбурга от 13 мая 2014 года» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=RASVR;n=67837>.

юридически не грамотными, М. вводил дольщиков в заблуждение, сознательно умалчивал об отсутствии у него необходимого для беспрепятственного выполнения договорных обязательств полного пакета разрешительной документации на строительство. Тем самым, М. не только не намеревался выполнить взятые на себя обязательства, но и не имел для этого фактической возможности. Заведомо зная это, он, тем не менее, уверял граждан при заключении договоров в своевременном и полном выполнении со своей стороны взятых на себя обязательств и вводе жилья в эксплуатацию.

По материалам дела, участники долевого строительства полностью оплатили денежные средства возглавляемой осужденным коммерческой организации. Сведений о том, что эти средства были израсходованы осужденным исключительно на цели, обусловленные строительством, материалы дела не содержат и объективно ничем не подтверждаются. Судом достоверно установлено, что полученными от дольщиков денежными средствами, осужденный распорядился как своими собственными¹.

То есть речь здесь идет о следующем: преступник заранее не имел возможности и намерения выполнить обязательства по договору долевого строительства, однако же он заключал с гражданами такие договоры, обманывая их в том, что не сообщал им об отсутствии у него необходимого пакета документов для строительства дома по данным договорам, но граждан он при этом уверял что может и хочет строить дом. Этим суд удостоверился, что преступник действовал путем обмана при мошенничестве. Заведомая невозможность выполнить обязательства по договорам, установленная судом в данном деле, позволяет квалифицировать действия М. именно как преступные. Суд правильно обратил внимание на то, что полученные

¹ Постановление Президиума Самарского областного Суда от 26 ноября 2015 № 44у-182/2015 «О пересмотре приговора Сызранского городского Суда Самарской области от 21.07.2003 года по кассационной жалобе осужденного о снижении ему наказания» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1379042>.

от граждан по договорам средства М. не были израсходованы на цели строительства, но ими преступник распорядился как своими – в этом и состоит суть мошенничества.

Касательно мошенничества в сфере малоэтажного строительства, распространены ситуации, когда преступную выгоду мошенник получает за счет выполнения заведомо некачественных и не в полном объеме работ по строительству. Так, потерпевший С. решил построить новый дом. В связи с этим он нашел организацию, заключил договор с М. и заплатил лично М. денежные средства. М. при нем выписал квитанцию, поставил печать. Согласно договору к С. на участок приехали работники ООО, осмотрели участок, фундамент, поставили бытовой вагончик, а через несколько дней завезли и поставили каркас. Однако установленный каркас не соответствовал проекту дома. После этого стали устанавливать крышу. Затем рабочие уехали. С. приехал к М. в офис, так как работа встала, материалы не завозились. М. стал С. рассказывать, что учредители организации исчезли и забрали все деньги. На вопрос, что будет дальше, М. ответил, что он намеревается найти спонсоров, для того чтобы работать дальше, и продолжить строительство. Работы так и не были произведены до конца, после этого М. пропал, на телефонные звонки не отвечал, С. приезжал в офис, но дверь никто не открыл. Денежные средства, принадлежащие потерпевшему, были похищены¹.

То есть мошенничество здесь заключалось в том, что часть денежных средств, отданных за строительства дома, была присвоена преступниками. Эта часть - часть от общей суммы денег, которую внес потерпевший за строительства дома, но работы ему в полном объеме не были выполнены.

¹ Постановление президиума Санкт-Петербургского городского Суда от 28 ноября 2012 № 44у-202/12 «О пересмотре кассационного определения судебной коллегии по уголовным делам Санкт-Петербургского Суда от 22 августа 2011 года по надзорной жалобе осужденного М.» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SARB;n=42441>.

Еще один пример, когда качество построенного объекта оказалось значительно хуже и стоимость ниже, чем в договоре и за счет этого мошенники обогатились: потерпевшая Е. заключила с обвиняемым К. договор на установку фундамента. Фундамент был возведен, после чего был подписан акт о приемке работ. Затем Е., привлекла для строительства стен дома других лиц. В ходе строительства дома было установлено, что фундамент выполнен не по проекту и со значительными нарушениями, в результате которых в дальнейшем разрушились возведенные стены. Потерпевшей была произведена потребительская экспертиза, которая установила и описала все недостатки при строительстве фундамента и установила причины возникновения трещин в стенках. После чего Е. обратилась к К. с заявлением на исправление недостатков. Он согласился все исправить, но фактически не приступил к работам, в результате чего Е. причинен значительный ущерб¹.

Но, обвиняемый К. в свое оправдание ссылаясь на показания свидетеля З. о том, что она заключила договор с ООО К. на изготовление и монтаж дома. До весны подрядчик демонтировал старый домик, а летом был сдан новый дом. Претензий со стороны З., к ООО в лице нет. Аналогичные показания дали также свидетели Б. и М.

Можно утверждать, что заранее был умысел у преступника на выполнение работ не плану и в итоге работы были выполнены на меньшую стоимость, а разница присвоена мошенником.

¹ Апелляционное определение Московского городского Суда от 08 октября 2015 по делу № 10-12845/15 «О рассмотрении апелляционной жалобы осужденного на приговор Мещанского районного Суда города Москвы от 15 июля 2015 года» // URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=947454>.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основной состав мошенничества отражен в ч. 1 ст. 159 УК РФ и рассматривается как форма хищения чужого имущества, а также приобретение право на чужое имущество. К объективным признакам мошенничества относится в частности объект – собственность, предмет – чужое имущество; объективная сторона – хищение чужого имущества или приобретении права на чужое имущество. К субъективным признакам – умышленные обман или злоупотребление доверием как способы совершения хищения, корыстная цель.

По общему мнению многих специалистов, видовым объектом мошенничества с недвижимым имуществом в жилищной сфере являются общественные отношения, обеспечивающие права собственника по владению, пользованию и распоряжению жилой недвижимостью.

При мошенничестве не может происходить перемещение от одного лица к другому самого объекта недвижимости, но определенных прав на этот объект в установленном законом порядке. Возникает спорный вопрос относительно того, может ли недвижимость выступать в качестве предмета преступного посягательства право на приобретение жилой недвижимости, учитывая, что предметом может быть лишь объект материального мира. Полагается, что не может, но предметом являются правоустанавливающие документы на недвижимость.

Законодатель пошел по пути дополнения ч. 4 ст. 159 УК РФ. Теперь уголовная ответственность за мошенничество усиливается, если оно повлекло лишения права на жилище.

Вместе с тем, приведенная норма нуждается в дополнении. Сделать это предлагается следующим образом: в целях приведения уголовного закона в соответствие с ч. 2 ст. 40 Конституции РФ необходима криминализация понятия «обман дольщиков» в составе ст. 159 УК РФ с введением

специального объекта преступного посягательства – «права на жилище». В силу этого ч. 4 ст. 159 УК РФ дополнить текстом «либо повлекшее нарушение конституционного права гражданина на жилище в части возможности улучшения гражданином жилищных условий за свой счет посредством долевого участия в строительстве (обман дольщика)».

Мошенничество, совершаемое при купле-продаже жилой недвижимости имеет следующие особенности:

— возможен активный обман (например, продажа квартиры лицом, которое не является ее собственником);

— возможен пассивный обман (когда под видом юридически «чистого» объекта недвижимости, как правило, по привлекательно низкой цене, продают объект, регистрация любых действий, в отношении которого запрещена);

— злоупотребление доверием заключается в использовании с корыстной целью доверительных отношений с собственником имущества;

— данное преступление признается оконченным с момента возникновения у виновных юридически закрепленной возможности вступить во владение или распорядиться чужим имуществом как своим собственным (то есть после регистрации сделки);

— мошенничество в сфере купли-продажи недвижимости, как правило, замаскировано под гражданско-правовую сделку. При этом только при наличии выявленного умысла на совершение мошенничества, его можно отграничить от гражданско-правовых действий.

Анализ практики привлечения лиц к ответственности за мошенничество по сделкам аренды жилой недвижимости позволил выделить ряд способов их совершения, в их числе: предоставление возмездной ложной информации о выгодных предложениях арендодателей по поводу аренды; сдача в аренду квартир одновременно нескольким лицам, сдача квартиры лицом, не имеющим полномочий на ее предоставление

в аренду (например, лицо в вышерассмотренных примерах, само являлось арендатором квартиры или просто выдавало себя за собственников и получало деньги от будущих арендаторов). Возможна также сдача несуществующей в действительности квартиры, при этом мошенник получает предоплату и скрывается. Данные преступления нередко совершаются организованной группой или в составе группы лиц.

Что касается мошенничества в сфере строительства жилья, то это оно может иметь место применительно к долевому строительству, как правило, многоэтажного жилья и малоэтажного строительства. В первом случае, преступники часто избирают форму бездействия, в частности не выполняя обязательства, возложенные на них договором или иным соглашением. Они могут злоупотреблять доверием, заявляя о своем намерении создать с привлечением инвестиций объект, заведомо зная, что не будут его строить на самом деле. Во многом аналогичная ситуация встречается при мошенничестве в сфере малоэтажного строительства. Преступными являются действия по заключению договора на производство строительных работ с потерпевшим без намерения выполнить свои обязательства по сделке с целью завладения деньгами потерпевшего, передаваемыми в счет предоплаты работ. Здесь, чаще всего, преступник не приобретает право на имущество, так как жилой объект не построен. Способ совершения преступления связан в основном с обманом, но не со злоупотреблением доверием, причем суть обмана заключается в действиях, призванных убедить потерпевшего в намерениях и возможности мошенника выполнить оговоренные строительные работы. Мошенничество в сфере малоэтажного строительства совершаются группой лиц с распределением ролей.

Правоприменительная практика, анализируемые в работе примеры, подтверждают сделанные выводы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (в ред. от 02.06.2016) // Российская газета. 1996. 17 июн.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) // Российская газета. 1994. 08 дек.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 02.06.2016) // Российская газета. 2004. 31 дек.

Федеральный закон от 29.11.2012 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2012. 03 дек.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 02.06.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 1997. 21 июл.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. 30 дек.

Судебная практика

Постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2014 г. № 39-П14 «О пересмотре приговора Московского городского суда от 30 сентября 2010 г. в отношении осужденной Гайдарбековой А.С. по надзорной жалобе адвоката

Тамаровой Н.П. в защиту осужденной» // URL:
<http://realist.ru/fas3/E69C8062607675C744257CEB0072536C>.

Постановление Президиума Самарского областного Суда от 26 ноября 2015 № 44у-182/2015 «О пересмотре приговора Сызранского городского суда Самарской области от 21.07.2003 года по кассационной жалобе осужденного о снижении ему наказания» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1379042>.

Постановление президиума Санкт-Петербургского городского Суда от 28 ноября 2012 № 44у-202/12 «О пересмотре кассационного определения судебной коллегии по уголовным делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 августа 2011 года по надзорной жалобе осужденного» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SARB;n=42441>.

Постановление Президиума Московского городского Суда от 17 апреля 2015 по делу № 44у-72/15 «О пересмотре приговора Зюзинского районного суда г. Москвы по кассационной жалобе адвоката Матвейчика А.С. в защиту осужденного» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=926551>.

Апелляционное определение Московского городского суда от 24 августа 2015 по делу № 10-10949/15 «О пересмотре приговора Бабушкинского районного суда г. Москвы от 10 июня 2015 года в отношении осужденного по апелляционной жалобе защитника Худякова М.В. и апелляционному представлению прокурора г. Москвы» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=92960>.

Апелляционное постановление Московского городского суда от 19 января 2015 по делу № 10-195/15 «О пересмотре Постановления Кузьминского районного суда г. Москвы от 19 ноября 2014 года по апелляционному представлению помощника Кузьминского межрайонного прокурора г. Москвы Матвеева Г.А. на на удовлетворение

жалобы заявителя в выше указанном Постановлении» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1137240>.

Апелляционное определение Московского городского суда от 29 июня 2015 по делу № 10-8126/15 «О рассмотрении апелляционной жалобы осужденного на приговор Чертановского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2015 года» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=885145>.

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 09 июля 2014 по делу № 22-5992/14 «О рассмотрении апелляционных жалоб представителя потерпевшего - адвоката Хаймина В.С. и защитника осужденного - адвоката Зельдина М.Л. на приговор Орджоникидзеvского районного суда г. Екатеринбурга от 13 мая 2014 года» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=RASVR;n=67837>.

Апелляционное определение Московского городского суда от 08 октября 2015 по делу № 10-12845/15 «О рассмотрении апелляционной жалобы осужденного на приговор Мещанского районного суда города Москвы от 15 июля 2015 года» // URL:
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=MARB;n=947454>.

Приговор Первомайского районного суда г. Пензы от 30 ноября 2012 года «Признать виновной Наталью Зайченко в совершении мошенничества в крупном размере (ч.3 ст. 159 УК РФ) и подделке официального документа (ч.1 ст. 327 УК РФ) и назначить ей наказание в виде 2 лет лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима» // URL:
<http://www.oblsud.penza.ru/article/?id=674>.

Приговор Железногорского городского суда Красноярского края от 18 ноября 2013 года «Признать виновным Манакова А.Ю. в двух хищениях чужого имущества путем обмана по ч. 3 ст. 159 и ч. 4 ст. 159 УК РФ, приговорить к 5 годам лишения свободы

с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима» // URL: <http://www.krasproc.ru/news/krsk/10945>.

Приговор Ангарского городского суда Иркутской области от 12 сентября 2013 года «Признать виновной подсудимую Федорову Г.М. в хищении имущества путем обмана и злоупотребления доверием в крупном размере, а именно по ч. 3 ст. 159 УК РФ и приговорить к 9 годам лишения свободы» // URL: <https://rospravosudie.com/court-angarskij-gorodskoj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-101678869/>.

Приговор Советского районного суда г. Красноярска «Признать виновным Шестерова Е.А. в совершении преступления, предусмотренного ч.2 ст.159 УК РФ и назначить наказание в виде лишения свободы сроком на 3 года, без ограничения свободы» // URL: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnoyarska-krasnoyarskij-kraj-s/act-101370377/>.

Приговор Хангаласского районного суда Республики Саха г. Якутска «Признать виновными членов организованной преступной группы М., И., Ж., в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ и назначить наказание в виде лишения свободы на сроки от 3 лет 6 месяцев до 8 лет» // URL: <http://www.proksakha.ru/news/8266>.

Приговор Выксунского городского суда Нижегородской области г. Выкса от 28 декабря 2013 года «Признать виновным С. в совершении преступления, предусмотренного ч.3 ст. 159 УК РФ и назначить наказание в виде лишения свободы на срок 3 года без штрафа и без ограничения свободы. Согласно ст.73 УК РФ наказание считать условным с испытательным сроком один год» // URL: <https://rospravosudie.com/court-vyksunskij-gorodskoj-sud-nizhegorodskaya-oblast-s/act-100073834/>.

Литература

Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие // под ред.: Кадников Н.Г. М.: Юриспруденция, 2014. 150 с.

Бессарабов В.Г., Гребенюк О.Б. Необходимость защиты уголовно-правовыми средствами права на жилище в сфере долевого строительства многоквартирных домов. Современное право // М.: НОВЫЙ ИНДЕКС. Москва. 2015. 148 с.

Бугаев В.А. Обман и злоупотребление доверием как способ причинения имущественного ущерба // Юридические науки. Симферополь: Крымский фед. университет им. В.И. Вернадского. 2015. 70 с.

Гончарова О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав // Жилищное право. Москва. 2009. 45 с.

Иванова Е.Н. Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства // Москва: Издательство Института государства и права Российской академии наук. 2012. 180 с.

Квасникова Т.В. Уголовное законодательство и противодействие экономическим преступлениям в сфере оборота недвижимости. Совершенствование уголовного законодательства и правоприменительной практики РФ // Владивосток: Издательство Дальневосточного федерального университета. 2013. 210 с.

Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации: научно-практический, постатейный // под ред. д.ю.н., профессора С.В. Дьякова, д.ю.н., профессора Н.Г. Кадникова. М.: Юриспруденция. 2013. 915 с.

Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. В.М. Лебедева. М.: Юрайт. 2013. 1070 с.

Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. *А.И. Чучаева*. М.: КОНТРАКТ. 2013. 610 с.

Королева О. Мошенничество в сфере недвижимости. Проблемы применения законодательства и совершенствование прокурорской деятельности // сборник научных трудов. Саратов: Издательство ГОУ ВПО Саратов. гос. академия права. 2011. 80 с.

Кочои С.М. Уголовное право. Общая и Особенная части: краткий курс // М.: КОНТРАКТ. Москва. 2010. 420 с.

Круглик С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов России. Проблемы современной экономики. // М.: ООО «Издательство ПГС». Москва. 2008. 50 с.

Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.09 : защищена 12.12.2008 : утв. 08.03.2009 / Малыгина Вероника Викторовна. М., Волгоград. 2008. 460 с.

Орешников Е.Л. Уголовно-правовой анализ объективных признаков мошенничества // Новое слово в науке: перспективы развития. М.: Институт стратегических исследований. Москва: 2015. 70 с.

Рарог А.И. Уголовное право Российской Федерации. Особенная часть // под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Чучаева. М.: Профобразование. 2010. 800 с.

Сухорукова Т.С. Мошенничество в сфере недвижимости: актуальные проблемы правоприменительной практики // Современные проблемы юридической науки: М.: Полиграф-Мастер. Челябинск. 2012. 230 с.

Сабанин С.Н. Уголовное право России. Общая часть: курс лекций // Екатеринбург: Издательство Уральского юридического института МВД России. 2001. 410 с.