

ВИКТИМОЛОГИЧЕСКАЯ ПРОФИЛАКТИКА КАК ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

Парфенов Михаил Романович

заместитель начальника Управления судебной деятельности по массовым видам страхования, ООО «СК «Согласие», РФ, г. Москва

VICTIMOLOGICAL PREVENTION AS THE MAIN DIRECTION OF SPECIAL PREVENTION OF FRAUD IN THE SPHERE OF REAL ESTATE TURNOVER

Michael Parfenov,

Deputy Chief Judicial Administration for mass types of insurance, Soglasie, Russia, Moscow

Аннотация. В статье затрагивается проблематика совершения преступления – мошенничества в сфере оборота недвижимости – с точки зрения способа его совершения, анализируется основной криминогенный фактор виктимности с точки зрения уточнения и принятия существенно новой концепции специального криминологического предупреждения. На сегодняшний день целостная модель механизма противодействия процессу виктимизации в сфере гражданско-правовых отношений отсутствует, преступления, посягающие на недвижимость, приводят к общему негативному состоянию общественного сознания, утверждению и закреплению приоритета безнаказанности (который проявляется в невозможности полного восстановления причиненного материального ущерба) и психологического общего состояния незащищенности (проявление морального ущерба от совершения преступления).

Abstract. The article deals with the problem of committing a crime-fraud in the sphere of real estate turnover - from the point of view of the method of its Commission, analyzes the main criminogenic factor of victimization in terms of clarifying and adopting a significantly new concept of special criminological prevention. To date, holistic model of the mechanism of counteraction to the process of victimization in the sphere of civil legal relations is missing, the crimes encroaching on the property private to the General negative state of public consciousness, approval and giving priority to impunity (which is manifested in the impossibility of full recovery of property damage) and psychological General state of insecurity (the manifestation of moral damage from the crime)

Ключевые слова: мошенничество; оборот недвижимости; виктимность; модель специального криминологической профилактики.

Keywords: fraud; real estate turnover; victimization; model of special criminological prevention.

Преступления, посягающие на хищение недвижимого имущества, являются одними из наиболее общественно опасных и распространенных видов преступлений против

собственности. Общественная опасность прежде всего заключается в последствиях совершения преступных посягательств, влекущих за собой такое массовое социальное явление, как дестабилизация общественных отношений, что, в свою очередь, может выступать в качестве детерминант совершения иных преступлений и распространения общей криминогенной обстановки. Недвижимость является индивидуально-определенным имуществом, при котором выступает в качестве отдельного объекта гражданского права, прочно и неразрывно связанного с землей. В контексте совершения рассматриваемого преступного посягательства неправомерное завладение недвижимым имуществом возможно лишь в результате приобретения соответствующих прав на него, которое, с практической точки зрения, осуществляется «маскируясь» под гражданско - правовую сделку с последующей реализацией контролируемого государством механизма оформления смены собственника (процесса государственной регистрации). Объективная сторона преступления будет заключаться в наличии факта волеизъявления на отчуждение соответствующих прав собственника (титulyного владельца), которое в действительности или отсутствует в принципе, или получено при отсутствии понимания и оценки правового последствия совершаемого действия, которое достигается преступником через специальный характерный способ - обман или злоупотребление доверием. [4, 205]. Таким образом, взаимоотношения, возникающие между преступником и жертвой в процессе гражданско-правового оборота недвижимого имущества, являются основополагающим элементом совершения мошенничества, при этом одновременно с этим выступая основой детерминантного комплекса совершения преступности, связанной с недвижимым имуществом. При этом, в самой структуре объективной стороны преступления способ совершения это, как правило, факультативный признак, совокупность приемов и методов, использованных преступником для совершения преступления, однако в то же время способ может выступать и как один из основных признаков. Применительно к специфике недвижимости, именно способ совершения преступления, представляющий собой противоправное по характеру завладение права на распоряжение недвижимым имуществом, полученное путем обмана или злоупотребления доверием и определяет существенные особенности мошенничества в гражданско-правовом обороте недвижимости. Так, мошенничество в сфере оборота недвижимости, с точки зрения динамики гражданско - правовых правоотношений, характеризуется многообразием постоянно видоизменяющихся и совершенствующихся способов совершения и психологических приемов, применяемых к потенциальным потерпевшим. Все виды - способы совершения этого преступления невозможно перечислить исчерпывающим перечнем, насколько они вариативны и индивидуальны, однако у них у всех есть общая черта, заключающаяся в том, что потерпевшего обманывают в ходе возникшего взаимодействия, то есть объективная сторона совершения преступления тесным образом связана с межличностными взаимоотношениями преступника и жертвы, действия которого учитываются мошенником при формировании замысла и реализации преступного умысла. Названный способ свидетельствует о виктимологическом аспекте совершения преступления, заключающемся в правовой неграмотности и некомпетентности участников оборота недвижимости. На сегодняшний день, несмотря на открытость и общедоступность информации, реальный практический показатель осведомленности населения о порядке, особенностях, а также возможных противоправных посягательствах на принадлежащие им имущество крайне низок. Устойчивый сложившийся правовой нигилизм граждан является катализатором и ключевым фактором, способствующим общей виктимизации всего направления оборота недвижимого имущества. Сам процесс виктимизации представляет собой непосредственную деятельность жертвы преступления, ее поведение, которое использует мошенник для достижения преступного умысла [6,489]. Предупреждение процесса виктимизации - значимое криминологическое средство предупреждения совершения преступлений. Практическая реализация мер, направленных на предупреждение мошенничества, должна осуществляться с учетом виктимологических характеристик преступлений и личности их потенциальных жертв.

Изученная судебно - следственная практика позволяет выделить несколько основных направлений совершения мошенничества: во-первых, это преступления, совершаемые в отношении потерпевших так называемой «группы риска» - престарелых и социально незащищенных граждан, во-вторых, преступления тщательно маскируемые под законную сделку, но совершаемые либо с использованием подделки документов, необходимых для совершения сделки, от доверенности до решения суда, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, неоднократные ее продажи, лжеоформление сделки, подлог адреса

и стоимости недвижимости, сокрытие информации о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, о лицах, выбывших из жилого помещения в места лишения свободы или социальные учреждения. Мошенничество в сфере оборота недвижимости характеризуется многообразием способов совершения и психологических приемов (по вхождению в доверие), реализуемых путем заключения договора купли - продажи недвижимости без ведома законного владельца в принципе, по поддельным документам или их дубликатам (40% от общего числа преступлений), по недействительной доверенности (15%), многократной продаже одного и того же объекта (30%), предоставлении поддельных документов о нотариальном оформлении сделки или о регистрации договора в органах юстиции (15%). [11].

Так, например, следственной частью Управления МВД России по г. Самаре окончено производством уголовное по обвинению жителей Самары в совершении эпизодов мошенничеств, связанных с незаконным завладением правом на недвижимое имущество, с использованием поддельных документов. Организатор преступления подбирала варианты объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Самары, владельцы которых имеют намерение продать свою собственность или сдать в аренду на длительное время. Обвиняемые приходили под видом потенциальных арендаторов, оплачивали несколько месяцев проживания, заключали договор аренды, получали необходимые им сведения о недвижимом имуществе, копию паспорта владельца, свидетельства на квартиру, ключи от квартиры. Квартира оставалась в полном их распоряжении. Основным документом, на основании которого осуществлялась незаконная регистрация перехода права собственности от настоящего владельца на подставное лицо - доверенность, которая в каждом случае являлась поддельной, поскольку собственник имущества ее никому и никогда не выдавал. Большая часть потерпевших по вышеуказанному уголовному делу являлись владельцами квартир, одинокие люди, также лица, злоупотребляющие алкогольными напитками либо употребляющие наркотические средства, ведущие антиобщественный образ жизни. [12].

Представляется очевидным, что деятельность по предупреждению преступлений в сфере недвижимого имущества должна в себя включать в обязательном порядке информирование граждан о потенциальной опасности осуществления действий в отношении прав на недвижимость, разъяснение возможных негативных последствий представления документов или сообщения иным лицам существенно значимой информации. Отмечаем, что снижение уровня правового нигилизма граждан - участников гражданско-правовых отношений - является самостоятельным направлением предупреждения совершения преступлений в сфере оборота недвижимости. В связи с этим осуществление виктимологической профилактики, заключающейся в реализации мер агитационного характера в общественной сфере деятельности, является ключевым направлением специального криминологического предупреждения в сфере оборота недвижимости. Сама система виктимологической профилактики, должна заключаться во внедрении в правоприменительную практику целого комплекса правовых и организационных мер по снижению виктимизации целых социальных групп, наиболее подверженных совершению преступления. Так, основной задачей, стоящей перед правоохранительными органами при осуществлении виктимологической профилактики мошенничеств в сфере оборота недвижимости, является выявление на основе анализа ранее установленных случаев преступных посягательств типовых виктимно опасных ситуаций, с целью взятия их на контроль, благодаря чему будут практически реализованы важнейшие принципы работы таких отделов - информирование населения и обратная связь. Такая информация должна регулярно транслироваться в средствах массовой информации - как местного, так и федерального значения, а также доводиться до граждан непосредственно на проводимых встречах с гражданами уполномоченными сотрудниками полиции (участковыми). Сама информация должна быть изложена относительно сведений о законодательно закрепленной процедуре осуществления сделок с недвижимостью, порядке регистрации и перехода права собственности, необходимых документах, а также проверки полномочий и документов, кроме того, сведений об основных известных способах совершения преступления. Отмеченные направления работы по предупреждению совершения преступлений могут быть реализованы с помощью формирования канала постоянной обратной связи - «горячей линии», по которой граждане имели бы возможность получать всю информацию, связанную с осуществлением сделок с недвижимостью и сообщать сведения о предполагаемых фактах совершения преступлений. Правоохранительные органы и органы местного самоуправления путем регулярных выступлений и публикаций в средствах массовой информации, сообщений информации о новых способах совершения мошенничеств, способах защиты и противодействия мошенникам должны реализовывать профилактические меры защиты недвижимости от преступных посягательств. Основной задачей, стоящей перед органами

внутренних дел при осуществлении виктимологической профилактики мошенничеств в сфере оборота недвижимости является выявление на основе, данных о потерпевших их наиболее типичных личностных признаков, характеристик поведения и виктимно опасных ситуаций, способствующих повышению индивидуальной виктимности конкретного лица. Необходимо воздействовать на правосознание населения, широко и предметно информировать его о тех способах и приемах, которые используют мошенники при совершении хищения прав на недвижимость, появлении новых видов мошенничества, практических мерах, как избежать виктимизации. При этом, такие меры, должны заключаться в конкретных практических рекомендациях по защите участников гражданско-правовых сделок с недвижимостью, в частности по обеспечению «правовой» безопасности совершаемой сделки. Формируемая система виктимологической профилактики должна так же включать комплекс правовых и организационных мер по снижению мошенничества в отношении самых распространенных социальных групп, наиболее подверженных совершению преступления – к которым относятся наименее защищенные слои населения – пенсионеры, недееспособные и ограниченно дееспособные граждане, лица с неуравновешенной психикой или злоупотребляющие спиртными напитками и наркотиками. Учитывая фактическое внешнее отождествление с обычными гражданско-правовыми сделками, мошенничество в сфере оборота недвижимого имущества характеризуется высокой степенью латентности. В плане совершенствования мер, направленных на снижение уровня латентности, представляется необходимым формирование общественных организаций по осуществлению непосредственного контроля за законностью реализации прав граждан в сфере совершения гражданско-правовых сделок. Существенным образом снизилось бы число пострадавших среди «групп риска» - одиноких пенсионеров, инвалидов и лиц, состоящих на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, которые должны быть взяты на профилактический учет органами внутренних дел - с обязательным составлением реестра всего находящегося в собственности имущества и передачей информации в регистрирующий орган, и все совершаемые сделки с имуществом указанной категории граждан на стадии проверки должны выявляться, тем самым пресекая совершение преступления. Кроме того, представляется необходимым - в рамках системы предупреждения мошенничества в сфере недвижимого имущества – сформулировать необходимые кардинальные изменения профиля деятельности и ответственности государственного регулятора при осуществлении регистрации сделок – с административного акта на проведение полноценной правовой экспертизы, результат которой должен являться ключевым звеном механизма системы специального предупреждения совершения преступления. Указанная комплексная проверка должна проводиться по четко установленному алгоритму и критериям. Во-первых, поэтапная проверка полномочий лиц на заключение сделок, включающая в себя оценку их дееспособности, деликтоспособности, а также намерения заключения сделки, во-вторых, комплексная проверка каждого из представленных документов на предмет подделки и соответствию действительности содержащейся в них информации, с обязательным личным уведомлением собственника недвижимости, который должен быть вызван в государственный регистрирующий орган, с уведомлением о виде и заявленной сумме сделки, в отношении имущества – предмета сделки. В случае невозможности явки собственника, возможно уведомление о предстоящей совершаемой сделке через нотариуса, заверившим доверенность, то есть лица, который удостоверил передачу полномочий, возможна выборочная проверка иных документов путем направления запросов в учреждения, выдавшие их с целью подтверждения содержания и факта выдачи документа. Кроме того, в условиях развития современных технологий, данная проблема может быть сведена к минимальным затратам по времени, в частности, посредством использования электронной почты и факса, а также видеосвязи. Предлагается внести также изменения в действующее законодательство о нотариате, дополнив его положением об ответственности нотариуса за последствия заверения им факта передачи полномочий преступнику, таким образом, усилив контроль за проводимыми нотариусами сделками. Кроме того, необходимо наладить устойчивый канал обмена информации между государственным регистрирующим органом и нотариусами для выявления фактов совершения подозрительных сделок, их пресечения и сообщении в правоохранительные органы. Естественно, главным недостатком предлагаемых мер дополнительной проверки будет увеличившаяся длительность осуществления регистрации, однако поставленная задача по предупреждению совершения преступлений и причинению значительного ущерба должна быть реализована. Кроме того, учитывая, что мошенничество, совершенное относительно недвижимости, посягает на недвижимое имущество как один из закрепленных объектов гражданских прав, но не как на вещь с определенными физическими характеристиками и правовым статусом, а как на

совокупность очерченных гражданским законодательством прав, совершить хищение недвижимого имущества можно лишь путем получения права на имущество, но право на имущество является предметом только нескольких форм хищения, при это мошенничество в отношении недвижимого имущества не охватывается классическим понятием хищения. Уточнение намеченной проблематики возможно путем закрепления в уголовный закон специальной нормы, посвященной неправомерному завладению недвижимым имуществом, которая могла бы адекватно отвечать задачам защиты имущественных прав добросовестных участников оборота недвижимости. Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно отметить, что специальные меры предупреждения совершения преступления должны осуществляться по двум основным направлениям: усиление контроля легитимности осуществления гражданско-правовых сделок и создание эффективной модели специального предупреждения совершения преступлений, где ключевой ролью должны выступать совершенствование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также усовершенствование системы виктимологической профилактики.

Список литературы:

1. Борзенков Г.Н. Преступления против собственности в новом Уголовном кодексе РФ // Юридический мир. 1997. № 6.
 2. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. 2000. N 3. С. 78.
 3. Клепицкий И.А. Недвижимость как предмет хищений и вымогательства // Государство и право. 2000. N 12.
 4. Козаченко И.Я. Проблемы разграничения вымогательства со смежными корыстно-насильственными преступлениями //Актуальные проблемы правового регулирования общественных отношений в условиях перехода к рыночной экономике. 1991
 5. Лопашенко Н.А. Посягательства на собственность: монография «Норма», «Инфра-М», 2012.
 6. Уголовное право. Часть Общая. Часть Особенная. Вопросы и ответы (Серия «Подготовка к экзамену») / под ред. д.ю.н. проф. А.С. Михлина. М.: Юриспруденция, 2016.
- Законодательство:
7. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 24.02.2001)/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/.
 8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ) / [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
 9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2007 г. N 51/ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1685377/>.
 10. Федеральный закон от 29.11.2012 N 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» / [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_138322/.
 11. <https://мвд.рф/reports/item/22501861/> Краткая характеристика состояния преступности в Российской Федерации
 12. <https://63.мвд.рф/news/item/1102190>