

УДК 343.98.067

Якубова Ольга Петровна

старший инспектор по особым поручениям отдела кадров управления
по работе с личным составом Министерства внутренних дел
по Республике Крым,

адъюнкт,

Краснодарский университет Министерства внутренних дел

Российской Федерации

Ykubova-olga@mail.ru

Olga P. Yakubova

Senior inspector on special assignments of the personnel office

of the Department for work with the personnel of the Ministry of internal Affairs
of the Republic of Crimea, adjunct,

Krasnodar university of the Ministry of internal affairs of the Russian Federation

Ykubova-olga@mail.ru

**НЕКОТОРЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ КРИМИНАЛИСТИЧЕСКОЙ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ НЕЗАКОННОГО
ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**SOME ELEMENTS OF THE CRIMINALISTIC CHARACTERISTICS OF
CRIMES IN THE FIELD OF
TRAFFICKING IN REAL ESTATE**

***Аннотация.** Статья посвящена проблемным вопросам, возникающим при определении особенностей отдельных элементов криминалистической характеристики преступлений в сфере незаконного оборота недвижимого имущества, с целью дальнейшего определения тактики расследования. Предметом авторского исследования являются отдельные элементы криминалистической характеристики преступлений в сфере незаконного оборота недвижимого имущества.*

***Ключевые слова:** криминалистическая характеристика, элементы криминалистической характеристики, предмет преступного посягательства, способы совершения преступлений, договор долевого участия, документирование, личность потерпевшего, тактика расследования.*

***Annotation.** The article is devoted to the problematic issues arising in determining the characteristics of certain elements of the criminalistic characteristics of crimes in the field of illicit trafficking in real estate, in order to further determine the tactics of investigation*

The subject of the author's research are some elements of the criminalistic characteristics of crimes in the field of illegal trafficking in real estate.

***Key words:** criminalistic characteristics, elements of criminalistic characteristics, the subject of criminal encroachment, methods of committing*

crimes, equity agreement, documentation, the identity of the victim, the tactics of investigation.

Криминалистическая характеристика отдельных видов преступлений включает в себя ряд элементов, определение которых является важным при выработке методики расследования, а также выявлению причин и условий, способствовавших совершению противоправного деяния.

Изучение понятия и сущности криминалистической характеристики преступлений исследовались Р.С. Белкиным [2], С.В. Винокуровым [3], И.А. Возгриным [4], А.Н. Колесниченко [5], Н.П. Яблоковым [6] и другими видными отечественными криминалистами в своих научных трудах, однако, и в настоящее время эти исследования не утратили своей актуальности.

При определении построения методики расследования С.В. Винокуров определял криминалистическую характеристику как научно разработанную систему типичных признаков конкретного вида преступления, позволяющую выяснить механизм следообразования, уяснить первоочередные следственные задачи, возникающие в ходе расследования преступления [3].

С.Р. Низаева в своем диссертационном исследовании анализирует понятие «криминалистическая характеристика преступления» на примере совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, ее структуре и во взаимосвязи с другими элементами характеристики. При этом описание структурных элементов криминалистической характеристики, показаны в динамике, указываются поэтапные, типичные действия преступника по подготовке, совершению и сокрытию преступного события, определяются: личность преступников; следы преступления и механизм следообразования; способы; время, место и обстановка совершения преступлений исследуемого вида; личность потерпевших в ходе совершения преступлений [9].

Такая структура, по нашему мнению, наиболее правильно применима при расследовании преступлений в сфере незаконного оборота недвижимого имущества и наиболее полно отражает их криминалистическую характеристику.

Исследование материалов уголовных дел, проведенное Дьячковым А.М., показало, что совершившие преступления в сфере оборота жилых помещений лица были в возрасте от 21 до 40 лет, также статистика указывает на то, что больше 2/3 от числа преступников, совершая преступления в сфере оборота жилых помещений, - лица мужского пола [7].

С созданием агентств недвижимости, которые располагаются в помещениях с минимумом обстановки и сотрудников, а иногда только в интернет пространстве, участились случаи не только предоставления ненадлежащих услуг, но и совершения уголовно-наказуемых деяний.

Следует признать, что осуществление сделок с недвижимостью требует участия узкопрофильных специалистов и специализированных учреждений, таких, как нотариусы, оценщики, работники бюро технической инвентаризации, федеральной регистрационной службы, сотрудники

банковской сферы и другие. Все это влияет на выявление следов преступлений, которые в последнее время чаще всего носят электронный формат, а также на понимание механизма их образования.

При составлении юридических документов (договор купли-продажи, договор долевого строительства жилья, доверенность на совершение сделки и т.д.) и осуществление юридического факта, подтверждающего реализацию сделки документа, позволяет субъектам расследования правильно определить время и место совершения преступлений, типичные действия преступника по подготовке, совершению и сокрытию преступного события, и иные поведенческие акты потерпевшего и других лиц, случайно втянутых в криминальное событие.

Несмотря на принятые законодательные инициативы по уменьшению риска при заключении договора долевого участия, так с 1 июля текущего года, привлечение денежных средств от граждан будет возможно только с использованием эскроу-счетов.

При рассмотрении положений Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» необходимо отметить достаточно понятную систему выбора уполномоченного банка и доведения соответствующих сведений до участников долевого строительства [1].

Однако неурегулированным остается вопрос о выборе уполномоченного банка при предоставлении застройщику целевого кредита не единым банком, а синдикатом кредиторов, порядка выбора уполномоченного банка при наступлении страхового случая также не определен. Также возникают вопросы: Кто и как выбирает уполномоченный банк? Что происходит с денежным обязательством участников долевого строительства перед застройщиком? В каком объеме обязательство участника по уплате цены договор долевого участия восстанавливается? На эти вопросы Закон не отвечает, что дает почву для дальнейших манипуляций с недвижимым имуществом и совершения противоправных деяний.

Предметом недвижимого имущества могут выступать жилые или нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, обособленные водные объекты и иные объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации. В то же время, предметом преступного посягательства могут быть не только предметы недвижимого имущества, но и свидетельства о предоставлении прав на приобретение жилого имущества, акции, облигации, денежные средства, в том числе, криптовалюта и другие ценности.

Отдельно необходимо остановиться на способах совершения преступлений. В.А. Образцов отмечает, что «познание способа совершения преступления, можно рассматривать как метод практической деятельности,

как один из путей установления истины по схеме – от способа совершения преступления к его раскрытию» [8].

По итогам обобщения имеющихся криминалистических разработок по вопросам расследования преступлений в сфере незаконного оборота недвижимого имущества, нам представляется возможным обозначить наиболее распространенные способы совершения преступлений:

1. Изготовление, предоставление и регистрация фиктивных договоров, и иных свидетельств, подтверждающих право на собственности.

2. Обман или злоупотребление доверием владельцев недвижимого имущества должностными лицами.

3. Намеренное занижение стоимости объекта недвижимого имущества, фальсификация с правоустанавливающими документами в государственных органах.

4. Насильственное принуждение к осуществлению сделки под угрозой причинение вреда здоровью или жизни потерпевшего.

Способы совершения преступных деяний могут изменяться с учетом текущей экономической ситуацией, изменений нормативно-правовой базы, регламентирующую порядок осуществления сделок, характеристики объекта недвижимого имущества и личности потерпевшего.

Характеристика объекта недвижимого имущества (жилые или нежилые помещения, первичный или вторичный рынок жилья, аренда или продажа объекта, помещения или земельные участки) напрямую связана с личностью потерпевшего.

Изучение следственной и судебной статистики позволяет сделать вывод о том, что в сделках, осуществленных на первичном рынке жилья, а также по жилым и нежилым помещениям, с земельными участками в большинстве случаев потерпевшим признается мужчина.

Низаева С.Р. в своём диссертационном исследовании приводит возрастной параметр мужчины 30 до 53 лет в связи с высокой социальной активностью и обязательствах организационного и представительского характера [9]. При этом женщина, чаще всего, выступает в роли свидетеля или консультанта. Однако при совершении сделок на вторичном рынке жилья в отдельную категорию необходимо выделить одиноких пожилых граждан. Их виктимное поведение, чрезмерная доверчивость и правовая неграмотность также играет немаловажную роль в расследовании данной категории дел.

Обобщая изложенное, считаем возможным высказать мнение о том, что криминалистическая характеристика преступлений в сфере незаконного оборота недвижимого имущества обладает рядом особенностей, и дальнейшее изучение ее элементов позволит выработать наиболее оптимальную тактику и методику расследования преступлений в сфере оборота недвижимого имущества, а также - разработать меры для предупреждения и снижения в дальнейшем количества данного вида преступлений.

Литература:

1. *Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации URL: [https:// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/](https://http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/) (дата обращения: 15.072019).*

2. *Белкин Р.С. Криминалистика: проблемы, тенденции, перспективы. От теории — к практике. М., 1988. С. 172—182.*

3. *Винокуров С.И. Криминалистическая характеристика преступления, ее содержание и роль в построении методики расследования. Методика расследования преступления (общие положения). М.: 1976. С. 101.*

4. *Возгрин И.А. Научные основы криминалистической методики расследования преступлений. В 4 - х частях. СПб. С. 57.*

5. *Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Харьков, 1976. С. 10 – 14.*

6. *Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступлений и типичные следственные ситуации как важные факторы разработки методики расследования преступлений // Вопросы борьбы с преступностью. Вып. 30. М., 1979. С. 423.*

7. *Дьячков А.М. Расследование мошенничества в сфере бизнеса. Ростов н/Д., Феникс, 2007. С. 55.*

8. *Образцов В.А. Криминалистика: учебник / М., 1999. С. 58 – 59.*

9. *Низаева С.Р. Расследование мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости (проблемы теории и практики). Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Улан-Удэ, ФГБОУ ВПО Бурятский государственный университет, 2017 г. С. 78.*

Bibliography:

1. *Federal law of 27.06.2019 No. 151-FZ "On amendments to the Federal law "About participation in share building of apartment houses and other real estate and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation URL: [https:// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/](https://http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/) (accessed: 15.072019).*

2. *Belkin R. S. Criminalistics: problems, trends, prospects. From theory to practice. M., 1988. P. 172-182.*

3. *Vinokurov S. I. Criminalistic characteristics of the crime, its content and role in the construction of methods of investigation. Methods of investigation of the crime (General provisions). M.: 1976. С. 101.*

4. *He worked at I. A. Scientific basis of forensic techniques to investigate crimes. In 4 parts. SPb. P. 57.*

5. *Kolesnichenko A. N. General provisions of methods of investigation of certain types of crimes. Kharkov, 1976. P. 10 – 14.*

6. *Yablokov N. P. Criminalistic characteristics of crimes and typical investigative situations as important factors in the development of methods of investigation of crimes // Issues of combating crime. Vol. 30. M., 1979. S. 423.*

7. D'yachkov, A. M. *an Investigation of fraud in the business sector*. Rostov n/D., Phoenix, 2007. P.55.

8. Samples V. A. *Criminalistics: textbook / M.*, 1999. P. 58 – 59.

9. Nizayeva S. R. *Investigation of fraud in the sphere of turnover of residential real estate (problems of theory and practice)*. Dissertation for the degree of candidate of legal Sciences. Ulan-Ude, Buryat state University, 2017. P. 78.