

Кусаинов Д.Ш.

**Способы противоправного
отчуждения права
собственности на жилое
помещение**

В статье рассмотрены наиболее распространенные способы противоправного отчуждения прав собственности на жилые помещения, раскрывается значение определения способов совершения квартирных мошенничеств для теоретической и практической значимости. Приводятся наглядные примеры практической деятельности по делам, связанных с хищением недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимость, мошенничество, хищение прав собственности на квартиру, квартирное мошенничество, способ совершения.

Kussainov D.S.

**Methods wrongful alienation
of ownership of residential
pomezhenie**

The article describes the most common methods of illegal alienation of property rights to residential premises, reveals the importance of identifying ways to commit fraud apartment for theoretical and practical significance. Provides illustrative examples of practice in cases involving theft of property.

Key words: property, fraud, theft of property rights to the apartment, house fraud, modus.

Құсайынов Д.Ш.

**Тұрғын үй меншігіне құқығын
заңға қайшы айырудың түрлері**

Осы мақалада тұрғын үй меншігіне құқықтарынан заңға қайшы айырудың көп таралған әдістерін, алаяқтылықты жасаудың әдістерін анықтап теориялық және практикалық мағанасын қарастырады. Тұрғын үй мүліктерін ұрлауға байланысты істер бойынша тәжірибелік қызметтен көрнекті мысалдар келтіріледі.

Түйін сөздер: жылжымайтын мүлік, алаяқтылық, пәтер үйге құқығын ұрлау, тұрғын үйге қатысты алаяқтылық, тәсіл әдістері.

**СПОСОБЫ
ПРОТИВОПРАВНОГО
ОТЧУЖДЕНИЯ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ НА
ЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ**

Среди преступлений против собственности наиболее распространенными и представляющими повышенную общественную опасность являются хищения. Уголовное законодательство четко дифференцирует ответственность за хищения в зависимости от способа совершения преступления, выделяя и нормативно закрепляя в соответствующих статьях Уголовного кодекса Республики Казахстан следующие формы хищения: кражу, присвоение или растрату вверенного чужого имущества, мошенничество, грабеж или разбой.

Общий анализ группы общественных отношений, связанных с мошенничеством, наталкивают на вывод о криминологической обусловленности уголовной ответственности за мошенничество [2]. При этом процент раскрываемости совершенных мошенничеств (не говоря уже о проценте направления уголовных дел в суд) на протяжении последних 10-15 лет довольно таки не велик. И эта проблема тянется еще с 90-х годов прошлого столетия, исходной точкой отсчета которой, условно можно назвать процесс массовой приватизации недвижимости.

Если Вы являетесь собственником жилого помещения, то рискуете стать жертвой мошенников, особенно если вы там не проживаете. Хищение автомобиля, сотового телефона, ноутбука, в современных условиях, и денежных средств со счетов финансовых учреждений являются общеизвестными преступлениями и в наши дни не вызывают удивления со стороны общественности. Но мало кто задумывается о защите от мошеннического посягательства, возможно, самого главного в жизни человека имущества – это жилища. Высокая стоимость недвижимости, правовая неграмотность большей части населения, несовершенство законодательства – это лишь небольшой перечень причин способствовавших зарождению и процветанию мошенничества с недвижимостью вторичного жилья.

В практической деятельности и научном мире различают два вида мошенничества: экономическое и общеуголовное [1. с.10]. Следует согласиться с мнением Б.А. Бегалиева который утверждает, что в целях предупреждения мошеннических действий необходимо проводить специальные программы местными исполнительными органами городов и областей. К сожалению как показывает практика, правоохранительные ор-

ганы не уделяют должного внимания подобным исследованиям [1. с.16]. В настоящее время мошенники оперативно реагируют на изменения в социально-экономической сфере жизни, и им приходится изобретать новые виды своей преступной деятельности, способы совершения мошенничества.

Способ совершения мошенничества имеет важное значение для практики применения уголовно-правовых норм, не говоря уже о науке уголовного права [13. с.105]. Относительно понятия способа совершения мошенничества среди криминалистов единое мнение отсутствует. Одни авторы под способами мошенничества понимают многочисленные приемы его совершения [16. с.166, 17. с.131-136, 14. с.18-27], основывая свою позицию на толковом словаре С.И. Ожегова, в котором способ определяется как прием, действие, метод, применяемый при исполнении какой-либо работы, при осуществлении какой-нибудь деятельности [12. с.755]. Другие авторы под способом совершения мошенничества понимают образ действия, определенную последовательность действий [4. с.11, 5. с.257, 15. с.98]. На основе изучения мнений ученых и обобщения материалов судебно-следственной практики, Р.Б. Осокин формулирует обоснованный вывод о том, что под способом совершения мошенничества следует понимать определенную последовательность и образ действий, проявляющихся в приемах, методах, совокупности средств, используемых для совершения общественно опасного деяния [13. С.62.]. Проведя анализ различных точек зрения по содержанию понятия «способа совершения мошенничества», необходимо сформировать собственное авторское мнение которое заключается в следующем, что под способом совершения следует понимать определенную последовательность и образ действий, проявляющихся в приемах, методах, совокупности средств, используемых для совершения преступления рассматриваемого вида. В отличие от преступлений, которым присущ физический (операционный) способ, при мошенничестве способ действий преступника носит информационный характер либо строится на особых доверительных отношениях, сложившихся между виновным и потерпевшим [3. с.243.].

Анализ уголовных дел, расследуемых в практической деятельности по делам связанных с незаконным отчуждением права собственности на жилые помещения, позволил выделить наиболее распространенные способы совершения преступлений данного вида.

Схема совершения данных преступлений выглядит следующим образом. Преступники находят подходящую квартиру. Это может быть квартира брошенная (когда собственник переехал на постоянное место жительства за пределы города, области или государства, не оформив должным образом передачу права собственности на квартиру), либо собственник квартиры числится без вести пропавшим, или собственник скончался, а наследственное дело еще не открыто. В качестве примера можно привести уголовное дело возбужденное по факту противоправных действий в отношении гр.Л.И.К., который при допросе пояснил, что «...по адресу г.Караганда мкр.Степной – 2 д.6/2(60) кв.8 с 1992г. проживали его родители. После смерти матери в 2005г. отец гр.Л.К.С. в данной квартире стал проживать один и скончался 2010г. в силу преклонного возраста...». По причине утери правоустанавливающих документов, потерпевший гр.Л.И.К. долгое время не мог оформить наследство и сам в квартире не проживал. Таким образом, у злоумышленников сложилось впечатление о том, что законные претенденты на право собственности на данную квартиру отсутствуют и объект недвижимости находится в бесхозном состоянии. Позже было установлено, что посредством подделки правоустанавливающих документов данная квартира противоправно была оформлена на третьих лиц [8]. И это без рассмотрения преступных схем, совершаемых, так называемыми, «черными риелторами».

На следующем этапе приобретается или изготавливается поддельный правоустанавливающий документ, в единичных случаях на имя самого преступника, чаще на подставное лицо. В следственной практике данное подставное лицо прозвали условно «Чебурашкой». При этом правоустанавливающим документом может выступать договор приватизации, решение о легализации, доверенность, договор купли-продажи, завещание или архивная справка одного из перечисленных документов. Наглядным примером может послужить уголовное дело, возбужденное по заявлению гр.К.А.В., где правоустанавливающим документом выступил поддельный договор приватизации за № 1/215 от 28.06.2009г. на имя гр.А.Р.Б. выданный от имени руководства ГУ «Отдела ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных работ города Караганды» в лице начальника Отдела гр.М.Н.А. [9]. По другому уголовному делу, возбужденного по факту противоправных действий с объектом недвижимости по адресу г.Караганда ул.Пичугина д.251/1 кв.58,

в качестве правоустанавливающего документа выступило поддельное «Решение № 2055/5 комиссии по проведению легализации недвижимого имущества, находящегося на территории Республики Казахстан, права на которые не оформлены в соответствии с законодательством Республики Казахстан» от 04.06.2007г., выданное на имя гр.Р.Д.А. [6]. Поддельная архивная копия за № А/н-45 от 23.04.2007г. договора купли-продажи заключенного между гр.Я.В.Я. и гр.А.К.Р., была использована по факту мошеннических действий в отношении АО «Жилстройсбербанк» для получения незаконного кредита под залог квартиры, на основании предоставления поддельного правоустанавливающего документа на объект недвижимости [11]. Другой пример можно привести по уголовному делу, возбужденному по факту поступившего в органы внутренних дел заявления частного нотариуса гр.К.Н.А., которая пояснила, что 5 мая 2010 г. к ней поступил запрос с Департамента юстиции о подтверждении факта заверения договора купли-продажи за № 2590 от 22.04.2010 г. квартиры по адресу г.Караганда ул.Сатыбалдина д.25 кв.43 заключенной между гр.М.Ж.К. и гр.К.Е.В. В последствии выяснилось, что указанный договор купли-продажи частным нотариусом гр.К.Н.А. не заверялся. Таким образом был использован поддельный договор купли-продажи квартиры [7].

После регистрации поддельного правоустанавливающего документа в соответствующем государственном органе (Департамент юстиции), преступники имеют реальную возможность перейти к отчуждению права собственности на данную квартиру. С этой целью подается объявление в средства массовой информации о реализации квартиры. Либо, посредством имеющихся знакомств и связей в среде риелторов, находится покупатель на квартиру.

Заключительный этап это когда под видом вполне законной сделки у нотариуса заключается договор купли-продажи и не о чем не подозревающий добросовестный приобретатель передает денежные средства преступникам. После, новый

собственник регистрирует приобретение в Департаменте юстиции. В качестве одного из таких приобретателей выступила гр.В.Н.А. по уголовному делу возбужденному по ст.177 ч.3 УК РК в отношении гр.К.О.В., где опять же в качестве поддельного правоустанавливающего документа был договор приватизации за № 1/103 от 14.03.2008г. выданный на имя самой обвиняемой по данному уголовному делу гр.К.О.В. от имени руководства ГУ «Отдела ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Караганды» в лице начальника Отдела гр.М.Н.А. [10].

Таким образом, выглядит классическая схема «квартирного мошенничества» в практической деятельности на данный момент. Можно сделать вывод о том, что при совершении мошенничества в жилищной сфере злоумышленники используют «полноструктурный» способ совершения мошенничества, включающий в себя подготовку, совершение и сокрытие противоправного деяния. Можно констатировать высокое качество планирования мошенниками преступных действий и прогнозирования их последствий. При подготовке совершения преступления мошенники осуществляют четкий и логически обоснованный «подбор» жилого помещения для его последующего хищения. Преступники осуществляют предварительное наблюдение за потерпевшими, налаживание связи с работниками государственных и муниципальных организаций, производят приискание подставных лиц, приобретают подлинные, в большинстве случаев изготавливают соответствующие поддельные документы [2].

Выявление типовых видов обмана представляет теоретический интерес, а также имеет практическое значение и важно для правильной оценки содеянного и степени его общественной опасности. Кроме того, обнародование наиболее распространенных способов противоправного завладения правом собственности на жилые помещения направлено на предотвращение мошеннических действий со стороны злоумышленников и, как следствие, защиту прав законных владельцев собственности.

Литература

- 1 Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере (способы совершения и проблемы квалификации). Автореферат к.ю.н. – М., 2012. – 21с.;
- 2 Бегалиев Б.А. Проблемы борьбы с мошенничеством. – Алматы: «Дайк-Пресс», 2009. – 158с.;
- 3 Осокин Р.Б. Уголовно-правовая характеристика способов совершения мошенничества. дисс. к.ю.н. – М., 2004. – 184с.;
- 4 Советское уголовное право: Часть общая. М., 1977. – 432с.;
- 5 Соловьев И.Н. Мошенничество в сфере налогообложения // Налоговый вестник. 2001. N 7. – 198с.;
- 6 Сальникова В.П. Выявление и раскрытие мошенничества. Учебное пособие. – СПб.: Лань, 2000. – 64с.;

- 7 Ожегов С.И. Словарь русского языка. – 22-е изд. – М., Русский язык, 1990. – 921с.;
- 8 Кудрявцев В.Н. Объективная сторона преступления. – М.: Госюриздат, 1960. – 244с.;
- 9 Кузнецова Н.Ф., Тяжкова И.М., Борзенков Г.Н., Комисаров В.С. Курс уголовного права. Общая часть / Учение о преступлении. – М.: Зерцало, 2002. Т.1. – 624с.;
- 10 Севрюков А.П. Хищение имущества: криминологические и уголовно-правовые аспекты. – М.: Экзамен, 2004. – 352с.;
- 11 Ветров Н.И., Ляпунов Ю.И. Уголовное право. Особенная часть. – М.: Новый Юрист, 1998.;
- 12 Материалы уголовного дела № 11351003100054 за 2011г. // Архив УВД г.Караганды.
- 13 Материалы уголовного дела № 10351003100008 за 2010г. // Архив УВД г.Караганды.
- 14 Материалы уголовного дела №10351003100071 за 2010г. // Архив Михайловского ОП г.Караганды,
- 15 Материалы уголовного дела №11351003100034 за 2011г. // Архив Центрального ОП г.Караганды,
- 16 Материалы уголовного дела №10350003100312 за 2010г. // Архив Михайловского ОП г.Караганды
- 17 Материалы уголовного дела № 11351003100067 за 2011г. // Архив УВД г.Караганды.

Referenses

1. Belov E.V. Moshennichestvo s nedvizhimost'ju v zhilishhnoj sfere (sposoby sovershenija i problemy kvalifikacii). Avtoreferat k.ju.n. – М., 2012. – 21s.;
2. Begaliev B.A. Problemy bor'by s moshennichestvom. – Almaty: «Dajk-Press», 2009. – 158s.;
3. Osokin R.B. Ugolovno-pravovaja harakteristika sposobov sovershenija moshennichestva. diss. k.ju.n. – М., 2004. – 184s.;
4. Sovetskoe ugolovnoe pravo: Chast' obshhaja. М., 1977. – 432s.;
5. Solov'ev I.N. Moshennichestvo v sfere nalogooblozhenija // Nalogovyj vestnik. 2001. N 7. – 198s.;
6. Sal'nikova V.P. Vyjavlenie i raskrytie moshennichestva. Uchebnoe posobie. – SPb.: Lan', 2000. – 64s.;
7. Ozhegov S.I. Slovar' russkogo jazyka. – 22-e izd. – М., Russkij jazyk, 1990. – 921s.;
8. Kudrjavcev V.N. Ob#ektivnaja storona prestuplenija. – М.: Gosjurizdat, 1960. – 244s.;
9. Kuznecova N.F., Tjazhkova I.M., Borzenkov G.N., Komisarov V.S. Kurs ugolovnogogo prava. Obshhaja chast' / Uchenie o prestuplenii. – М.: Zercalo, 2002. Т.1. – 624s.;
10. Sevrjukov A.P. Hishhenie imushhestva: kriminologicheskie i ugolovno-pravovye aspekty. – М.: Jekzamen, 2004. – 352s.;
11. Vetrov N.I., Ljapunov Ju.I. Ugolovnoe pravo. Osobennaja chast'. – М.: Novyj Jurist, 1998.;
12. Materialy ugolovnogogo dela № 11351003100054 за 2011г. // Arhiv UVD g.Karagandy.
13. Materialy ugolovnogogo dela № 10351003100008 за 2010г. // Arhiv UVD g.Karagandy.
14. Materialy ugolovnogogo dela №10351003100071 за 2010г. // Arhiv Mihajlovskogo OP g.Karagandy,
15. Materialy ugolovnogogo dela №11351003100034 за 2011г. // Arhiv Central'nogo OP g.Karagandy,
16. Materialy ugolovnogogo dela №10350003100312 за 2010г. // Arhiv Mihajlovskogo OP g.Karagandy
17. Materialy ugolovnogogo dela № 11351003100067 за 2011г. // Arhiv UVD g.Karagandy.