На правах рукописи

Низаева Светлана Рамилевна

РАССЛЕДОВАНИЕМОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ)

Специальность 12.00.12 –
криминалистика; судебно-экспертная деятельность;
оперативно-розыскная деятельность

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук, профессор,
заслуженный деятель науки РФ
заслуженный юрист РФ
Волынский Александр Фомич

Уфа
2017

Диссертация выполнена в Федеральном государственном казенном образовательном учреждении высшего образования «Уфимский юридический институт МВД России».

Научный руководитель:	**Волынский Александр Фомич,** доктор юридических наук, профессор, заслуженный деятель науки Российской Федерации; ФГКОУ ВО «Московский университет МВД России», профессор кафедры криминалистики
Официальные оппоненты:	**Прорвич Владимир Антонович,** доктор юридических наук, профессор; профессор кафедры «Экономическая безопасность» ФГБОУ ВО «Московский технологический университет» МИРЭА
	Ренер Наталья Алексеевна, кандидат юридических наук, доцент; доцент кафедры уголовного процесса, криминалистики и правовой информатики ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта»
Ведущая организация:	**Федеральное государственное казенное образовательное учреждение высшего образования «Московская академия Следственного комитета Российской Федерации»**

Защита диссертации состоится 01 декабря 2017 г. в 12 часов 30 минут на заседании объединенного диссертационного совета Д 999.017.03 на базе ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта», ФГБОУ ВО «Российский государственный педагогический университет имени А. И. Герцена», ФГБОУ ВО «Тульский государственный университет» по адресу: 236006, г. Калининград, ул. Фрунзе, д. 6, зал заседаний диссертационного совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта» (г. Калининград, ул. Университетская, д. 2). Электронные версии диссертации и автореферата размещены на официальном сайте ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта» http://www.kantiana.ru.

Автореферат разослан «____» октября 2017 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук Е.В. Осипова

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В качестве главных стратегических задач нашего государства и важнейших приоритетов развития общества в настоящее время выступает планомерное и качественное повышение уровня жизни человека, поэтапное развитие социальной сферы[1]. Право граждан на жилище конституционно закреплено правом частной собственности (ст. 35 Конституции РФ), более того, охраняется правом на жилище (ст. 40 Конституции РФ).

Общественные отношения, складывающиеся в данном сегменте рынка, оказались «привлекательной» средой для лиц, преследующих корыстные цели обогащения за счет граждан, имеющих денежные средства на приобретение вторичного и строительство первичного жилья. По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее Минстрой РФ), по состоянию на 31 марта 2017 года на территории Российской Федерации имелось 714 «проблемных» объектов жилой недвижимости, пострадавшими от неправомерных действий фирм-застройщиков признаны 43 тысячи граждан[2]. Обязанность по выполнению договорных обязательств и обеспечению граждан жилыми помещениями возлагается на бюджеты субъектов Российской Федерации. По статистическим данным по фактам мошенничества в сфере долевого строительства жилья правоохранительными органами возбуждено в 2013 году 402 уголовных дела, в 2014 году – 613, в 2015 – 546, в 2016 – 639 уголовных дел. При этом продолжает оставаться высоким (более 50%) показатель мошенничеств, совершенных с причинением материального ущерба в крупном и особо крупном размерах[3].

Уголовная ответственность за данный вид преступлений законодательно регламентирована специальной нормой – ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса

---

[1] Постановление правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы» (в ред. постановления правительства РФ от 25.08.2015 № 889). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

[2] Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.minstroyrf.ru (дата обращения 08.02.2012, 21.12.2015, 23.01.2016, 16.07.2017).

[3] Официальный сайт Генеральной прокуратуры РФ. [Электронный ресурс]. – URL: http://genproc.gov/ru (дата обращения 17.01.2010, 21.08.2011, 05.12.2014, 13.01.2016, 16.07.2017).

Российской Федерации (далее УК РФ), введенной в действие в 2012 году[1]. Данная норма регламентирует ответственность за мошенничество, последствия которого повлекли лишение гражданина конституционно закрепленного права на жилое помещение.

Высока латентность рассматриваемого вида преступлений, поскольку с момента возникновения преступного умысла до его реализации проходит значительное время, что позволяет мошенникам имитировать законную деятельность, обманывать пострадавших, вводя их в заблуждение относительно исполнения принятых на себя обязательства и скрывать следы преступления.

Процесс выявления и расследования мошенничеств в сфере оборота жилой недвижимости существенно осложняется динамично изменяющимися схемами и способами преступной деятельности в зависимости от ситуации с законодательным регулированием рынка недвижимости, от спроса на объекты недвижимого имущества региона, что требует постоянного изучения и обобщения практики расследования уголовных дел данной категории и разработки адекватных мер реагирования на возникающие при этом проблемы.

Анализ следственной практики, обобщение накопленного практического опыта раскрытия и расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости явились предпосылками создания основ частной методики расследования преступлений данного вида, что обусловило актуальность темы исследования.

Степень научной разработанности темы. Проблемы расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости за последние десятилетия стали предметом нескольких диссертационных исследований: С.И. Бедрина «Криминалистическая характеристика и особенности раскрытия и расследования мошенничеств, совершенных группой лиц в жилищной сфере» (2001); Д.В. Астафьева «Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости» (2004); А.Н. Розина «Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства» (2009);

[1] Федеральный закон от 29 ноября 2012 г. № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» / Собрание законодательства РФ от 03.12.2012. № 49. Ст. 6752.

Н.Ю. Макаровой «Методика расследования мошенничества, совершенного в сфере малоэтажного строительства» (2015) и др.

Признавая важность этих исследований, следует отметить, что ряд проблем, возникающих при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости в последние годы стали актуальными в связи с ужесточением требований правовой защиты собственности граждан. К тому же весьма разнообразны и постоянно изменяются способы совершения указанного вида преступлений, что обуславливает необходимость совершенствования организации использования при их расследовании специальных знаний, реализации возможностей оперативно-розыскной деятельности, взаимодействия следователя с другими государственными органами. Изложенное предопределило выбор темы диссертационного исследования.

Цель исследования заключается в изучении теоретических основ, методического обеспечения и практики расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, в разработке на этой основе частной методики первоначального этапа расследования преступлений указанного вида.

Поставленная цель предопределила постановку и решение следующих взаимосвязанных задач:

- выявить и проанализировать проблемы практики расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;
- исследовать теоретические и правовые основы выявления и расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;
- осуществить структурно-содержательный анализ криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;
- систематизировать способы совершения мошенничества с дифференциацией рынков недвижимости;
- разработать рекомендации по проведению доследственной проверки сообщений о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости;
- выделить и систематизировать типовые следственные ситуации первоначального этапа расследования уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости; разработать алгоритм действий следователя в каждой ситуации;

- разработать рекомендации по использованию специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;
- выявить и проанализировать проблемные вопросы взаимодействия следователя с оперативными работниками при выявлении признаков мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости и использования результатов оперативно-розыскной деятельности в качестве источника получения доказательственной информации;
- изучить общие положения тактики производства отдельных следственных действий, выявить особенности их реализации при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;
- разработать тактические рекомендации по производству отдельных следственных действий, наиболее характерных для первоначального этапа расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости;

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие при подготовке, совершении и сокрытии мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости и при его расследовании, а также теория и практика раскрытия, расследования и предупреждения преступлений данного вида.

Предметом исследования являются закономерности механизма совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, а также закономерности деятельности правоохранительных органов по их раскрытию и расследованию.

Методология и методика исследования. В качестве методологической основы диссертационного исследования выступает диалектический метод познания социальных явлений, система общенаучных и частных научных методов. Вместе с тем использовались: логический метод (при изложении всего материала, формулирования рекомендаций, предложений, выводов); метод системно-структурного анализа (при формировании криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости); метод сравнительного правоведения (при анализе положений различных нормативных правовых актов); исторический метод (при изучении и анализе категорий криминалистическая характеристика преступлений); контент–анализ (в процессе выборки и анализа отдельных положений законодательных актов, статистики, научных статей);

статистический метод (при анализе эмпирических данных); метод моделирования (при разработке рекомендаций по расследованию мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости).

Нормативно-правовую базу исследования составили положения Конституция Российской Федерации, действующее уголовное и уголовно-процессуальное, гражданское, жилищное законодательство; федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные и межведомственные нормативно-правовые акты.

Теоретическую основу исследования составили положения современной философии, социологии, криминологии, криминалистики, уголовного, уголовно-процессуального права, оперативно-розыскной деятельности, судебной экспертизы, а также публикации в периодической печати по вопросам, связанным с исследуемой проблемой.

Особое внимание уделено трудам по криминалистике таких авторов как: Т.В. Аверьянова, О.Я. Баев, Р.С. Белкин, Н.Т. Ведерников, И.А. Возгрин, Т.С. Волчецкая, А.Ф. Волынский, В.К. Гавло, Ю.П. Гармаев, И.Ф. Герасимов, А.Ю. Головин, Л.Я. Драпкин, Е.С. Дубоносов, В.Д. Зеленский, Е.П. Ищенко, П.П. Ищенко, Л.Л. Каневский, А.М. Кустов, В.П. Лавров, И.М. Лузгин, В.М. Мешков, В.А. Образцов, В.А. Прорвич, Е.Р. Россинская, Т.В. Толстухина, О.В. Челышева, С.А. Шейфер, А.В. Шмонин, Н.Г. Шурухнов, Н.П. Яблоков и др.

Эмпирическую базу исследования составили статистические данные о состоянии экономической преступности, сведения по делам и материалам проверки по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, зарегистрированным с 2009 по 2016 г.г. в Республике Башкортостан, сведения о состоянии строительства жилых объектов недвижимости на официальном сайте Минстроя РФ; информация о правоприменительной практике, содержащаяся на официальном портале правовой информации Правительства РФ; результаты изучения 225 уголовных дел, из них по мошенничеству на рынке первичного жилья – 115, на рынке вторичного жилья – 110 уголовных дел, расследованных следователями органов внутренних дел по Республике Башкортостан, Республике Татарстан, Свердловской области, Самарской области, Санкт-Петербурга и

Москвы, а также результаты анкетирования 117 сотрудников следственных аппаратов органов внутренних дел и Следственного комитета РФ тех же регионов, 105 оперативных работников и 21 руководителя органов полиции по Республике Башкортостан. Кроме того, использован личный опыт автора работы в органах внутренних дел в качестве эксперта-криминалиста экспертно-криминалистического отдела Ленинского РОВД г. Уфы (с 1999 по 2001 гг.), следователя отдела по расследованию преступлений в сфере экономики Ленинского РОВД г. Уфы (с 2001 по 2005 гг.) начальника отделения дознания Ленинского РОВД г. Уфы (2005 г.), заместителя начальника следственного отдела ОВД по Уфимскому району Республики Башкортостан (с 2006 по 2011гг.), преподавателя кафедры криминалистики Уфимского ЮИ МВД России (с 2012 г. по настоящее время).

Научная новизна исследования заключается в разработке частной криминалистической методики расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. При этом выявлены особенности криминалистической характеристики данной разновидности преступлений, раскрыты ее содержание, структурные элементы и их корреляционные взаимосвязи; установлены и описаны криминалистические признаки обстановки совершения преступления, типичные особенности предмета хищения, личности преступника и потерпевшего; в качестве системообразующего элемента криминалистической характеристики выделены способы совершения мошенничества с дифференциацией рынков первичного и вторичного жилья. С учетом корреляционных связей структурных элементов криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, описаны способы его совершения, дана классификация материальных, идеальных и виртуальных следов преступления, а также характеристика их носителей; сформулировано понятие «рассредоточенные следы» преступления. Предложены рекомендации по проведению доследственной проверки заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости. Выделены типичные следственные ситуации, разработан алгоритм действий следователя по каждой из них, сформулирован комплекс обстоятельств, подлежащих установлению при расследовании изучаемых преступлений.

Предложен алгоритм производства неотложных на первоначальном этапе расследования следственных действий.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Понятие, структура и содержание криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, закономерности, проявляющиеся в системе корреляционных связей между ее элементами, возможности их использования при выдвижении, оценке следственных версий и их проверке при расследовании данного вида преступлений.

2. Классификация способов совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. На рынке первичного жилья чаще всего реализуются такие способы совершения мошенничества, как создание видимости строительства жилого дома, либо нескольких жилых домов фирмой-застройщиком; многократная продажа квартир застройщиком; заключение лже-договора инвестиционной компанией с фирмой-застройщиком об инвестировании строительства жилого объекта; создание финансово-строительных пирамид; продажа не существующих («воздушных») квартир. На рынке вторичного жилья типичными способами совершения мошенничества являются такие, как обман: при продаже квартиры под предлогом приобретения покупателю жилья меньшего по площади; при продаже доли собственника приватизированного жилья; при заключении договора ренты с пожизненным содержанием; при признании сделки не действительной; продажа квартиры по заведомо ложной доверенности; обман в сфере аренды жилья.

3. Вывод об эффективности организации взаимодействия следователя с оперативными работниками в раскрытии и расследовании рассматриваемого вида мошенничества по принципу «совместных действий», в частности, в форме следственно-оперативных групп, в том числе постоянно действующих; факторы, обуславливающие необходимость создания таких групп еще на этапе доследственной проверки сообщения о совершенном или готовящемся преступлении.

4. Классификация источников и носителей криминалистически значимой информации в виде материальных, идеальных и виртуальных следов

мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, научно обоснованные выводы о местах их возможного нахождения; определение понятия «рассредоточенные следы» преступления и их значение в решении задач выявления и расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости.

5. Типовые следственные ситуации, складывающихся при расследовании мошенничества на рынках первичного и вторичного жилья, их особенности с учетом предмета преступного посягательства, способа преступления и личности преступника; типовые программы действий следователя по их разрешению.

6. Вывод о потенциальной значимости при расследовании информационных систем государственных органов (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ, Бюро технической инвентаризации РФ) об объектах жилой недвижимости; научно обоснованные рекомендации по их использованию в целях выявления, раскрытия и расследования указанного вида мошенничества.

Теоретическая и практическая значимость проведенного исследования заключается в выявлении и системном анализе закономерностей механизма мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, а также проблем организации и методического обеспечения его раскрытия и расследования. Положения диссертации дополняют знания в области криминалистики, уголовного процесса и оперативно-розыскной деятельности. Результаты данного научного исследования могут быть использованы при дальнейшем развитии теоретических основ частных криминалистических методик расследования.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования изложенных в его результате выводов и предложений в целях оптимизации деятельности правоохранительных органов, направленной на выявление и расследование данного вида преступлений; в конкретных практических рекомендациях по совершенствованию организации взаимодействия следователя с другими субъектами этой деятельности, прежде всего со специалистами и оперативными работниками.

Обоснованность и достоверность результатов исследования обеспечена реализацией апробированной методики исследования, использованием достаточно

объемных и содержательных теоретических и эмпирических баз, комплексным анализом содержащихся в них данных, в целом, репрезентативностью его результатов.

Апробация результатов исследования. Сформулированные в диссертации теоретические положения, выводы и практические рекомендации обсуждались на заседаниях кафедры криминалистики Уфимского юридического института МВД России.

Материалы диссертационного исследования докладывались на международных, всероссийских и региональных научных и научно-практических конференциях, проходивших: в Уфимском юридическом институте МВД России (2012, 2013, 2015, 2016, 2017 гг.); в Уфимском центре судебных экспертиз (2012 г.); в Уральском юридическом институте МВД России (2012 г.); в Московском центре правовых исследований (2014 г.); в Московском государственном университете им. М.В. Ломоносова (2015 г.); в Московском государственном университете им. О.Е. Кутафина (2015 г.); в Санкт-Петербургском университете МВД России (2015 г.); в Краснодарском университете МВД России (2016 г.); а также проходивших в Украине (Харьков, 2013) и в Таджикистане (Душанбе, 2015).

Сформулированные в диссертации выводы и практические рекомендации внедрены в практическую деятельность Главного следственного управления МВД по Республике Башкортостан, Управления по борьбе с экономическими преступлениями и противодействия коррупции МВД по Республики Башкортостан; в учебный процесс по криминалистике в Уфимском юридическом институте МВД России и в Орловском юридическом институте МВД России имени В.В. Лукьянова, куда результаты исследования были представлены в виде методических рекомендаций о современных способах мошенничества. (Уфа : Уфимский ЮИ МВД РФ, 2011); об особенностях расследования мошенничества в сфере долевого строительства жилья. (Уфа : Уфимский ЮИ МВД РФ, 2015) , что подтверждается соответствующими актами.

Основные положения диссертационного исследования нашли отражение в четырнадцати научных статьях, три из которых опубликованы в ведущих

рецензируемых журналах, перечень которых утвержден Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации.

Структура диссертационного исследования. Диссертация выполнена в объеме, соответствующем требованиям Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Структура диссертации обусловлена целью и задачами исследования и обеспечивает логическую последовательность изложения достигнутых результатов.

Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих одиннадцать параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность темы исследования; определяются его цель и задачи, объект и предмет; обозначаются его методологические основы, правовая, теоретическая и эмпирическая базы; отмечаются научная новизна, теоретическая и практическая значимость результатов исследования; формулируются основные положения, выносимые на защиту; излагаются сведения об апробации результатов исследования.

Глава первая – **«Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** – состоит из пяти параграфов.

В первом параграфе – **«Структура криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости» -** рассмотрен генезис криминалистической характеристики преступления и ее значение в раскрытии и расследовании преступлений.

Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости исследовалась с акцентом на корреляционные связи ее структурных элементов, системообразующим из которых является способ совершения преступлений исследуемой категории.

Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости выступает как структурный элемент частной методики расследования преступлений рассматриваемого вида и представляет собой сложную систему типовых сведений, раскрывающую закономерности и процессы

их совершения, поведения преступников, влияния на преступную деятельность пространственно-временных и окружающих условий (обстановки), а также противодействия их выявлению и расследованию. В качестве элементов криминалистической характеристики в диссертации рассматриваются: обстоятельства совершения преступления, личность преступника и потерпевшего, механизм следообразования.

По результатам изучения и обобщения следственной практики в диссертации отмечается, что сделки в сфере оборота жилища предполагают составление определенных документов (договор купли-продажи, договор долевого строительства жилья, договор паенакопления, доверенность на совершение сделки с жильем, квитанции об оплате и т.д.), и осуществление соответствующего юридического факта (государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним). Доказанность совершения юридического факта, наличие подтверждающего сделку документа, служит ориентиром для определения времени совершения преступления, то есть даты, (а по возможности часов и минут), когда преступник (преступники) совершали те или иные действия, оформляли, либо получали документы, что позволяет детализировать временной промежуток формирования и реализации преступного умысла.

Место преступления характеризуется этапностью реализации преступного умысла, то есть совершения основных преступных действий, что обязывает следователя доказывать поэтапно факт возникновения преступного умысла, начала преступной деятельности, ее продолжение и окончание, при этом связывая каждый из этапов преступления с местом его совершения, что осложняется размытостью временного параметра деяния.

Во втором параграфе – **«Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке первичного жилья»** – на основе изучения уголовных дел и в целом следственной практики в диссертации систематизированы способы совершения указанного вида преступления, на рынке первичного жилья, под прикрытием законных способов его приобретения.

На первичном рынке это: участие в качестве соинвестора строительных организаций, осуществляющих застройку по договорам инвестирования,

паенакопления; долевое участие в строительстве жилья; приобретение жилья на основе договора ипотечного кредитования; приобретения жилья в рамках федеральной целевой социальной программы и разработанных на ее основе региональных целевых программ, (например, «Жилище», «Доступное жилье гражданам России», «Свой дом») и др.;

На значительном фактическом материале в диссертации показана прямая зависимость способов мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости от способов законного приобретения жилья.

При этом на рынке первичного жилья чаще всего реализуются такие способы совершения мошенничества, как: создание видимости строительства жилого дома, либо нескольких жилых домов фирмой-застройщиком (26% изученных уголовных дел); многократная продажа квартир застройщиком (11%); заключение лже-договора инвестиционной компанией с фирмой–застройщиком об инвестировании строительства жилого объекта (14%); создание финансово-строительных пирамид (37%); продажа не существующих («воздушных») квартир (12%).

В третьем параграфе – **«Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке вторичного жилья»** – отмечается, что на вторичном рынке распространены такие способы приобретения права на жилище, как: покупка жилья за счет имеющихся денежных средств (наличный, либо безналичный расчет); приобретение жилья на основании договора ипотечного кредитования, либо иного банковского договора (потребительский кредит, беспроцентная ссуда); улучшение жилищных условий посредством обмена жилья на большее по площади и доплаты разницы денежной суммы; приобретение жилья меньшего по площади и получение доплаты денежной суммы; приобретение жилья по договору дарения, пожизненной ренты, по завещанию; приобретение жилья путем регистрации в квартире социального найма, последующей ее приватизации и включения в состав собственников жилья и др.

На рынке вторичного жилья типичными способами совершения мошенничества являются: обман при продаже квартиры под предлогом приобретения покупателю жилья меньшего по площади (32% изученных

уголовных дел); обман при продаже доли собственника приватизированного жилья (28%); обман при заключении договора ренты с пожизненным содержанием (24%); обман при признании сделки не действительной (2%); продажа квартиры по заведомо ложной доверенности (7%); обман в сфере аренды жилья (7%) и др.

При этом прослеживается связь указанных способов мошенничества на рынке первичного и вторичного жилья с иными элементами его криминалистической характеристики.

В четвертом параграфе – **«Механизм следообразования при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** – рассматривается понятие названного элемента криминалистической характеристики, его значение в системе криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости.

В диссертации следы преступления – мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости классифицируются по различным основаниям: по категории преступления; по механизму образования; по времени возникновения; по месту нахождения. Как особенность отмечается, что материальные следы (соответствующие документы) оказываются в распоряжении многих участников сделок в сфере жилищно-правовых отношений и хранятся не только у мошенников, но и у потерпевших, свидетелей и в органах государственной власти, в муниципальных органах местного самоуправления, в органах юстиции; в нотариальных конторах, риэлтерских агентствах в банковских организациях и в иных местах. Автор характеризует такие следы как «рассредоточенные».

Идеальные следы классифицируются по их носителям – субъектам, в памяти которых они хранятся: потерпевшего, свидетеля, подозреваемого.

Пятый параграф – **«Личность преступника и потерпевшего при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости».**

Как на рынке первичного, так и на рынке вторичного жилья действуют в основном мошенники – мужчины (72% от числа изученных уголовных дел). Мошенницы женского пола (28% от числа изученных уголовных дел), в основном это, риелторы, сотрудницы нотариальных контор, органов исполнительной власти, муниципальных образований и т.п.

По возрасту значительную часть мошенников (около 78%) составляют лица от 26 до 52 лет.

В абсолютном большинстве случаев (около 73%), мошенничество на рынке первичного жилья, (около 68%) на рынке вторичного жилья осуществляется группой, в которую зачастую вовлекаются не только обычные граждане, желающие улучшить свои жилищные условия, однако, не имеющие на это законодательно оформленного права, но и сотрудники государственных органов. Факты использования служебного положения отмечаются по 14% изученных уголовных дел (учитывается совместно рынок первичного и вторичного жилья) и рассматриваются законодателем в качестве квалифицирующего признака мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ч. 3 ст. 159 УК РФ.

Анализ следственной практики расследования уголовных дел о мошенничестве, совершаемом на рынке первичного и вторичного жилья, позволяет сделать вывод о схожести признаков групповой преступности в данной сфере по характеристике участников, целям их действия, распределению ролей, преступных доходов и т.п.

Вторая глава – **«Организационные основы расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** – состоит из четырех параграфов.

В первом параграфе – **«Доследственная проверка заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости. Возбуждение уголовного дела»** – рассматриваются понятие и содержание доследственной проверки сообщений о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости как структурного элемента первоначального этапа расследования.

В соответствии с ч. 1 ст. 144 УПК РФ доследственную проверку уполномочены осуществлять те же лица, что проводят предварительное расследование по уголовному делу (орган дознания, дознаватель, следователь, руководитель следственного органа). В ходе доследственной проверки могут быть использованы тактические приемы производства следственных действий, средства и методы получения криминалистически значимой информации о наличии и месте расположения типичных следов преступления, что облегчает их розыск и

сохранение для дальнейшего процесса расследования. По результатам доследственной проверки выдвигаются следственные версии о наличии факта мошенничества, дается его уголовно-правовая квалификация, решается вопрос о возбуждении уголовного дела, определяются направления его расследования. Полученные в ее результате сведения, становятся информационной основой для выдвижения версий и планирования расследования, для определения тактики производства процессуальных действий и не процессуальных мероприятий, осуществляемых в фактически и логически выверенной последовательности.

Второй параграф – **«Типовые следственные ситуации и алгоритм их разрешения на первоначальном этапе расследования»** – посвящен исследованию наиболее типичных следственных ситуаций первоначального этапа расследования преступлений указанной категории. Исходя из основ сформировавшегося в криминалистике учения о следственных ситуациях и, учитывая результаты анализа следственной практики, в частности, изучения уголовных дел по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, автор систематизировал следственные ситуации следующим образом.

1. Личность предполагаемого преступника (преступников) известна потерпевшему (потерпевшим) – 44% изученных уголовных дел. Все они относились к рынку вторичного жилья.

По виду прослеживающейся гражданско-правовой сделки — это мошенничество:

− в сфере купли-продажи жилья, когда предметом преступления становятся денежные средства, либо жилище;

− в сфере незаконного перехода права на жилище (поддельные договоры дарения, ренты, завещание);

2. Личность мошенника не известна потерпевшему и не установлена сотрудниками правоохранительных органов – 56% уголовных дел.

По характеру гражданско-правовых отношений в данной группе выделяются следующие типовые следственные ситуации:

− мошенничество в сфере долевого строительство жилья;

− мошенничество при совершении различного рода гражданско-правовых сделок.

Анализ указанных следственных ситуаций позволил автору определить типичные следственные версии и обстоятельства, подлежащие установлению при расследовании уголовного дела о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, сформулировать предложения по содержанию алгоритма соответствующих действий следователя.

В третьем параграфе – **«Использование специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** – отмечается, что специфика расследования указанной категории мошенничества требует от следователя освоения информации из различных отраслей знаний (гражданско-правовой, строительно-производственной, экономической, бухгалтерской, компьютерной и т.д.); анализируются особенности использования специальных знаний в процессуальной (назначение экспертиз, участие специалиста в следственных действиях, допрос специалиста и эксперта) и не процессуальной (консультации специалиста) формах.

Результаты изучения уголовных дел по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости показывают, что наиболее часто назначаются следующие судебные экспертизы: почерковедческая (19% изученных уголовных дел), технико-криминалистическая экспертиза документов (14%), судебно-бухгалтерская и финансово-экономическая (36%), строительно-техническая (24%), судебно-оценочная экспертиза (3%), компьютерная экспертиза (4%).

Иногда назначаются комплексные, например, проектно-строительная и оценочная, строительно-техническая и бухгалтерская экспертизы, которыми решаются такие диагностические задачи, как: установление стоимости фактически выполненных работ, строительных материалов, их соответствия данным отчетной документации; обоснованность составления проектно-сметной документации и т.п.

В целях исследования содержащейся в нем бухгалтерской отчетности о финансово-хозяйственной деятельности предприятия, изымается аппаратно-программное обеспечение и назначается компьютерная экспертиза. Применительно к мошенничеству на рынке первичного жилья компьютерная экспертиза иногда назначается для обнаружения и исследования информации в

сети Интернет, в частности, при наличии там официального сайта фирмы-застройщика, посредством которого привлекались граждане-участники долевого строительства жилья, осуществлялась рекламная кампания.

Не процессуальная форма использования специальных знаний, рассмотрена автором как использование помощи сведущих лиц, выражающаяся, прежде всего в консультативной и справочной деятельности лиц, призванной обеспечить эффективную помощь в раскрытии и расследовании мошенничеств, совершаемых в сфере оборота жилой недвижимости и ориентированной в итоге на повышение профессионализма следователя в специфических областях знаний, с которыми ему приходится сталкиваться при расследовании уголовного дела.

В четвертом параграфе – **«Взаимодействие следователя с оперативно-розыскными аппаратами»** – раскрывается сущность организации взаимодействия следователя с оперативными работниками, как совместной и согласованной деятельности, прежде всего, в рамках следственно-оперативной группы, созданной для расследования конкретного уголовного дела, действующей в соответствии с требованиями закона, межведомственных и ведомственных нормативно-правовых актов, признавая руководящую и организующую роль следователя; рассматриваются особенности взаимодействия в порядке выполнения оперативными работниками разовых (ситуативных) письменных поручений следователя.

Третья глава – **«Тактика производства отдельных следственных действий при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** состоит из двух параграфов.

В первом параграфе – **«Тактика производства следственных действий, направленных на получение материально отображаемой информации»** – отмечено, что основным способом собирания доказательств в ходе уголовного судопроизводства является производство следственных действий (ч. 1 ст. 86 УПК РФ), с помощью которых следователь получает максимально значимую доказательственную информацию, направленную на установление всех обстоятельств уголовного дела и лиц, совершивших преступление. Тактика производства отдельных следственных действий является важной составляющей

методики расследования. Тактически грамотное проведение следственных действий способствует формированию содержательной и устойчивой доказательственной базы, имеет важное значение для преодоления противодействия расследованию мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. В данном параграфе анализируются тактические особенности производства следственного осмотра, обыска и выемки применительно к задачам расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости с дифференциацией рынка первичного и вторичного жилья.

Обязательному изъятию при осмотре места происшествия на первоначальном этапе расследования мошенничества в сфере долевого строительства жилья подлежат: документы организационного характера, документы, отражающие финансово-хозяйственную деятельность предприятия, отражающие правоотношения с физическими лицами − клиентами предприятия, личные документы (записные книжки, электронные ежедневники, планы мероприятий, хранящиеся у секретаря и т.д.).

При осмотре места происшествия при расследовании мошенничества на рынке вторичного жилья обязательному изъятию подлежат: нормативно-правовые акты, регламентирующие данную сферу правоотношений; документы, регламентирующие деятельность юридического лица, без образования юридического лица, оказывающего посреднические услуги при совершении сделок с недвижимостью; документы, регламентирующие правоотношения клиента и лица, оказывающего посреднические услуги; документы, используемые при заключении (оформлении и регистрации) сделки; иные документы, (подтверждающие отношение лица к льготной категории граждан, нотариальные доверенности о правомочиях лица (наследование, дарение), в том числе личные документы подозреваемых, документы, регулирующие их правоотношения с третьими лицами и т.д.

Расследование уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости всегда предполагает производство таких неотложных следственных действий как выемка и обыск, обусловленных необходимостью сбора и закрепления доказательств совершенного преступления, изобличения виновных,

определения дальнейшего направления расследования. В диссертации изложены рекомендации по организации и тактике их проведения при расследовании уголовных дел указанной категории.

Во втором параграфе – **«Тактика производства следственных действий, направленных на получение вербальной информации при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости»** –анализируются тактические особенности производства допроса потерпевшего (свидетеля), подозреваемого в мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости.

Неотъемлемой частью тактики производства этих следственных действий являются организационно-подготовительные мероприятия, предполагающие обстоятельный анализ материалов уголовного дела, в том числе доследственной проверки, полученных оперативным путем. При этом особое внимание рекомендуется обратить на первоначальные объяснения участников данных следственных действий (подозреваемых, потерпевших, свидетелей). Решаются вопросы участия специалистов, использования технических средств; определяется примерный перечень вопросов, требующих выяснения и последовательность их обозначения.

В порядке подготовки к следственным действиям данного вида необходимо обратить внимание на законодательную и нормативно-правовую базу, регламентирующие правоотношения в сфере оборота жилища, а в сложных ситуациях проконсультироваться у специалистов. В всех случаях, отмечает автор, следует уделить серьезное внимание изучению личности подозреваемого, потерпевшего, свидетеля, их взаимоотношениям, а его результаты учитывать при разработке плана соответствующего следственного действия и тактике его осуществления.

В диссертации сформулирован примерный перечень вопросов, подлежащих выяснению при допросе потерпевшего (свидетеля), подозреваемого по делам о мошенничестве, на рынках первичного и вторичного жилья.

В заключении диссертации излагаются основные результаты проведенного исследования, формулируются выводы и предложения, имеющие теоретическое и

практическое значение для дальнейшего совершенствования методики расследования мошенничеств в сфере оборота жилой недвижимости.

В приложении к диссертации приведены таблицы, иллюстрирующие результаты изучения уголовных дел и опроса практических работников.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях.

Статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки России:

1. Низаева С.Р. Теоретические аспекты концепции построения частной методики расследования мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 2. - С. 194 – 198 (0,3 п.л.).

2. Низаева С.Р. Теоретические аспекты формирования исходных следственных ситуаций расследования мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Вестник Башкирского института социальных технологий. 2016. № 2. - С. 47 – 49 (0,3 п.л.).

3. Низаева С.Р. Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости // Евразийский юридический журнал. 2017. № 4(107). - С. 251 – 257 (0,2 п.л).

4. Низаева С.Р. Личность потерпевшего как элемент криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости // Правовое государство - № 3. – С. 180-184 (0,2 п.л).

Научные статьи, опубликованные в иных изданиях:

5. Низаева С.Р. Тактические особенности производства осмотра места происшествия на этапе доследственной проверки сообщений о фактах мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Современная криминалистика: проблемы, тенденции, перспективы: материалы международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию со дня рождения Заслуженного деятеля науки РФ, Заслуженного юриста РСФСР, доктора юридических наук, профессора Н.П. Яблокова. М.: МГУ имени М.В. Ломоносова, 2015. - С. 430 – 434 (0,2 п.л.).

6. Низаева С.Р. Правовой аспект использования специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости // Роль криминалистики в раскрытии и расследовании преступлений: материалы республиканской научно-практической конференции с участием международных экспертов. Душанбе, 2015. - С. 129 – 132 (0,3 п.л.).

7. Низаева С.Р. Исторические детерминанты обоснования криминалистической характеристики расследования мошенничества в жилищно-правовой сфере // Право и практика. 2016 № 1 (15) - С. 103 – 107 (0,3 п.л.).

8. Низаева С.Р. Личность подозреваемого как элемент криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Актуальные проблемы государства и общества в области обеспечения прав и свобод человека и гражданина: материалы международной научно-практической конференции. Уфа, 2015. - С. 197 – 201 (0,2 п.л.).

9. Низаева С.Р. Правовое регулирование первоначального этапа расследования мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Уголовное судопроизводство России: проблемы и перспективы развития: материалы всероссийской научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2015. - С. 190 – 195 (0,3 п.л.).

10. Низаева С.Р. Непроцессуальные формы использования специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере жилищных отношений // Вестник Уфимского юридического института. 2015. № 4 (74). - С. 61 – 63 (0,2 п.л.).

11. Низаева С.Р. Использование специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Криминалистика и судебно-экспертная деятельность в условиях современности: материалы IV международной научно-практической конференции. Краснодар, 2016 - С. 338 – 343 (0,3 п.л.).

12. Низаева С.Р. Организационно-тактические особенности допроса потерпевшего при расследовании мошенничества в сфере долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права и государства в XXI веке, посвященная 45-летию УЮИ МВД России: материалы международной научно-практической конференции. Уфа, 2016. - С. 112 – 116 (0,3 п.л.).

13. Низаева С.Р. Тактические особенности допроса подозреваемого при расследовании мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Теоретические и практические проблемы организации раскрытия и расследования преступлений: материалы всероссийской научно-практической конференции. Хабаровск, 2016. - С. 218 – 222 (0,25 п.л.).

14. Низаева С.Р. Исторические аспекты концепции построения частной методики расследования мошенничества в жилищно-правовой сфере // Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики: материалы международной научно-практической конференции. Харьков, 2016. - С. 173 – 178 (0,2 п.л.)

15. Низаева С.Р. Время и место совершения преступления как элементы криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений // Актуальные вопросы юридических наук в современных условиях: сб. науч. тр. по итогам международной научно-практической конференции. Санкт-Петербург, 2016. - С. 91 – 93 (0,25 п.л.).

16. Низаева С.Р. Теоретические аспекты расследования мошенничества в жилищно-правовой сфере // Вестник Уфимского юридического института. 2012. № 4. - С. 44 – 46 (0,2 п.л.).

17. Низаева С.Р. Тактические особенности производства выемки документов при расследовании мошенничества на рынке вторичного жилья // Вестник Уфимского юридического института. 2016. № 3 (73). - С. 38 – 42 (0,2 п.л.).