ФГКОУ ВО «Уфимский юридический институт МВД России»

*На правах рукописи*

Низаева Светлана Рамилевна

# РАССЛЕДОВАНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ)

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

Диссертация 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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

**Введение** ..... 4

**Глава I. Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости**

1.1. Структура криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ..... 16

1.2. Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке первичного жилья ..... 27

1.3. Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке вторичного жилья ..... 47

1.4. Механизм следообразования при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ..... 58

1.5. Личность преступника и потерпевшего при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ..... 65

**Глава II. Организационные основы расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости**

2.1. Доследственная проверка заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости. Возбуждение уголовного дела ..... 84

2.2. Типовые следственные ситуации и алгоритм их разрешения на первоначальном этапе расследования..... 101

2.3. Использование специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ..... 118

2.4. Взаимодействие следователя с оперативно-розыскными аппаратами... 129

**Глава III. Тактика производства отдельных следственных действий при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости**

3.1. Тактика производства следственных действий, направленных на получение материально отображаемой информации ..... 136

3.2. Тактика производства следственных действий, направленных на получение вербальной информации при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ..... 165

**Заключение** ..... 184

**Список использованной литературы** ..... 192

**Приложения** ..... 221

# 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 01 ноября 2016 года на территории Российской Федерации имелось 527 «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 – 170, в 2015 – 325, в 2016 – 217 уголовных дел. При этом продолжает

---

[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 20.05.2017 № 609). [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).

оставаться высоким (более 50%) показатель мошенничеств, совершенных с причинением материального ущерба в крупном и особо крупном размерах[1].

Уголовная ответственность за данный вид преступлений законодательно регламентирована специальной нормой – ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее УК РФ), введенной в действие в 2012 году[2]. 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 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 преступлений мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости явились предпосылками создания основ частной

---

[1] 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).

[2] Федеральный закон от 29 ноября 2012 г. № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016 № 325-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

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); 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.

В основу исследования были положены труды известных криминалистов, таких, 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 других.

**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 и 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 инвестиционной компанией с фирмой-застройщиком лже-договора 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 ее владельцу жилья меньшего по площади; при продаже доли собственника приватизированного жилья; при заключении договора ренты с пожизненным

содержанием; при признании сделки недействительной; 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 рынка 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 их 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, в учебный процесс по криминалистике в Уфимском юридическом институте МВД России, в Орловском юридическом институте МВД России имени В.В. Лукьянова, в Казанском юридическом институте МВД России и в Восточно-Сибирском институте МВД России, 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 ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

**Структура диссертационного исследования.** Диссертация выполнена в объеме, соответствующем требованиям ВАК Министерства 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.

# ГЛАВА I. КРИМИНАЛИСТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1. Структура криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

Достижение успеха в расследовании исследуемого вида мошенничества зависит не только от умения следователя анализировать уголовно-правовые признаки деяния, получать и консолидировать фактические данные, входящие в предмет доказывания, но и в способности сопоставлять собранную криминалистически значимую информацию по конкретному уголовному делу с типовой криминалистической характеристикой данного вида преступлений.

Современное научное понимание криминалистической характеристики преступлений формировалось трудами многих отечественных криминалистов[1] и определяется в настоящее время как самостоятельная частная криминалистическая теория, способная генерировать практические знания о закономерностях преступной деятельности и тем самым способствовать

---

[1] Белкин Р.С., Быховский И.Е., Дулов А.В. Модное увлечение или новое слово в науке. // Соц. законность. 1987. № 9. С. 56. Белкин Р.С. Курс криминалистки: учебное пособие для вузов. - 3-е изд., доп. М., 2001. С. 731 – 739. Белкин Р.С. Понятие, ставшее «криминалистическим пережитком» // Российское законодательство и юридические науки в современных условиях: состояние, проблемы, перспективы. Тула, 2000. С. 11 – 12. Возгрин И.А. Научные основы криминалистической методики расследования преступлений. В 4 - х частях. СПб. С. 57. Драпкин Л.Я. Предмет доказывания и криминалистические характеристики преступлений // Криминалистические характеристики в методике расследования преступлений. Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 69. Свердловск: Изд-во Свердловск. ун-та 1978. С. 17. Каневский Л.Л. Разработка типовых криминалистических характеристик преступлений и их использование в процессе расследования // Российский юридический журнал. 2000. № 2. С. 111. Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Харьков, 1976. С. 10 – 14. Кустов А.М. Криминалистическая или социально-правовая характеристика преступлений как ориентир в борьбе с преступностью // Роль и значение деятельности Р.С. Белкина в становлении современной криминалистики: материалы международной научной конференции (к 80-летию со дня рождения Р.С. Белкина). Академия управления МВД РФ. М., 2002. С. 220 – 224. и др.

выработке новых методов расследования[1]. Более того, данная характеристика признается одним из информационных средств расследования[2].

Изучая различные подходы к определению понятия «криминалистической характеристики преступления», ее значения в правоприменительной практике, признавая дискуссионность данной проблемы на сегодняшний день, следует отметить обоснованность точки зрения А.Ф. Лубина о том, что криминалистическая характеристика выступает результатом исследования механизма преступной деятельности и служит основой для формирования методики расследования. И не столь важно количество элементов, выделенных в криминалистической характеристике вида преступлений. Главное – любой выделенный структурный элемент в этой системе выступает в качестве основы для версии. Если выделенные элементы закономерно связаны между собой, то таким же образом – закономерно – между собой связаны и версии. Формирование и исследование криминалистической характеристики вида преступной деятельности должно одновременно означать и создание предпосылок для формирования иерархической системы типовых версий в конкретной методике, которая превращается в системы обстоятельств, подлежащих познанию и доказыванию, что является целью любой методики расследования[3].

---

[1] Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступлений как составная часть общей криминалистической теории // Вестник Московского университета. Серия «Право». 2000. № 2. С. 6.

[2] Головин А.Ю. Криминалистическая характеристика преступлений как категория современной криминалистики // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. С. 43 – 55. Лубин А.Ф. Механизм преступной деятельности. Н. Новгород, 1997. С. 94. Лузгин И.М. Некоторые аспекты криминалистической характеристики и место в ней данных о сокрытии преступлений // Криминалистическая характеристика преступлений. М., 1984. С. 26. Облаков А.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений и криминалистические ситуации. Хабаровск, 1985. С. 114. Шиканов В.И. Теоретические основы тактических операций в расследовании преступлений. Иркутск. 1983. С. 24. и др.

[3] Лубин А.Ф. Основные концептуальные положения кафедры криминалистики Нижегородской академии МВД России: научный аспект // Уголовно-процессуальные и криминалистические проблемы методологии и практики расследования экономических и иных преступлений: материалы межрегион. научн.-практ. интернет-конф. / под. ред. А.Ф. Лубина. Н.Новгород: Нижегород. Акад. МВД России, 2008. С. 21.

Воплощенные в форме криминалистической характеристики закономерности преступной деятельности являются одним из действенных информационных источников не только в отношении восполнения неизвестных на определенный момент сведений по уголовному делу (материалам проверки сообщения о преступлении), но и при планировании расследования, выборе тактически эффективных средств разрешения следственной ситуации в целом и составляющих ее отдельных элементов в частности (например, выбор тактически эффективных приемов допроса с учетом сформулированных в криминалистической характеристике особенностей способа совершенного преступления по конкретным категориям уголовных дел).

Как справедливо отметил Н.П. Яблоков, установление наличия в расследуемом преступлении какого-либо элемента из взаимосвязанной цепочки с той или иной степенью вероятности может указать на существование другого, еще не установленного элемента и определить направления и средства его поиска[1]. Применительно к исследуемой теме, получив сведения о предмете преступного посягательства (жилище, его характеристике), о потерпевшем, можно установить и исследовать корреляционные связи этих элементов с личностью преступника (-ков), ответить на вопросы, где и какие следы преступной деятельности могли остаться. Знание криминалистически значимых признаков преступлений данного вида и характера взаимосвязи между ними может быть использовано в расследовании аналогичных преступных деяний.

Структура криминалистической характеристики в основном должна соответствовать структуре механизма изучаемой преступной деятельности (вида или группы преступлений), включать в себя блоки типовых сведений о

---

[1] Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступлений как составная часть общей теории криминалистической теории // Вестник МГУ. Серия «Право». 2000. № 2. С. 12.

различных элементах механизма совершения преступления, взаимосвязях и взаимозависимостях между ними[1].

Рассматривая структуру криминалистической характеристики преступления, ученые – криминалисты наделяют ее свойством динамичности и отмечают ее отличия в зависимости от вида преступления, от его уголовно-правовых и криминалистических особенностей[2]. В нашем случае это мошеннические действия в сфере оборота жилой недвижимости.

Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости представляет собой элемент частной методики расследования преступных деяний рассматриваемого вида, представляющий собой сложную систему типовых сведений, раскрывающую закономерности и процессы совершения рассматриваемых преступлений, поведения преступников, влияния на преступную деятельность пространственно-временных и окружающих условий (обстановки), а также противодействия ее выявлению и расследованию.

Изучение уголовных дел по мошенничеству в сфере оборота жилой недвижимости позволяет выделить следующие элементы криминалистической характеристики:

- время, место и обстановка совершения преступлений исследуемого вида;
- способы совершения рассматриваемых преступлений;
- следы преступления и механизм следообразования;
- личность преступников;
- личность потерпевших.

---

[1] Головин А.Ю. Криминалистическая характеристика преступлений как категория современной криминалистики // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. С. 51.
[2] Герасимов И. Ф., Драпкин Л. Я. Криминалистика. М., 1994. С. 330.

При формировании элементов структуры данной характеристики, исходя из сущности объекта, который она характеризует (преступная деятельность того или иного вида), необходимо учитывать и использовать отдельные существенные уголовно-правовые и криминологические сведения о преступлениях понятийного и направляющего характера. Иначе указанная характеристика, писал Н.П. Яблоков, потеряла бы свои правовые ориентиры, требующие криминалистического осмысления и описания, была бы лишения всякого смысла[1]. В нашем исследовании, с учетом особенностей предмета преступного посягательства по существу рассматриваются два вида преступлений: мошенничество на рынке первичного жилья и мошенничество на рынке вторичного жилья.

Проведенный нами анализ уголовных дел (см. приложение № 1) позволил установить, что абсолютное большинство мошенничеств указанной категории (83%) совершается в рабочее время (с 10.00 до 20.00 часов), то есть в период функционирования офисов (компании-инвестора, фирмы-застройщика, риэлтерского агентства, банковских организаций и т.д.), федеральных исполнительных органов (государственной регистрационной палаты, бюро технической инвентаризации), региональных и муниципальных организаций (нотариальных контор, районных администраций и т.д.).

Объясняется это тем, что данный вид мошенничества осуществляется посредством заключения документально оформленной сделки. Отличительной особенностью исследуемой категории преступлений является то, что время и место их совершения не имеют четко очерченных границ. Временем совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости зачастую является довольно длительный промежуток между началом и окончанием

---

[1] Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступлений как составная часть общей теории криминалистической теории // Вестник МГУ. Серия «Право». 2000. № 2. С. 8.

преступления, а в сфере долевого строительства жилья мошенничества, как правило, являются длящимися, что является одним из условий их совершения.

На рынке вторичного жилья в рабочее время (с 10.00 до 20.00 часов) совершается 68% мошенничеств. Различие процентного соотношения в данном случае объясняется особенностями обстановки и способа совершения мошенничества (преступный умысел может быть реализован по месту жительства потерпевшего в не рабочее время, например, заключение договора).

Следует отметить, что при совершении мошенничества в сфере долевого строительства жилья преступник, выступая в роли «продавца» недвижимости, заключает договор, по которому приобретатель обязуется перечислить на расчетный счет организации (фирмы-застройщика, компании-инвестора, строительного кооператива и т.д.) определенную денежную сумму. Зачастую деньги перечисляются в форме безналичного расчета между покупателем и продавцом. В таких случаях совершаются банковские операции по переводу денежных средств, отслеживая которые можно определить временной промежуток формирования и последующей реализации преступного умысла мошенников.

Некоторые особенности наблюдаются во времени совершения мошенничества на рынке первичного и вторичного жилья.

На рынке первичного жилья это:

– дата заключения договора с потерпевшим (например, договор инвестирования в долевое строительство жилья, противоречащий по форме составления требованиям соответствующих нормативных актов);

– дата подписания, выдачи, получения требуемых документов (например, дата подписания договора о долевом участии в строительстве жилья, дата выдачи справки о составе семьи и регистрации ее членов по месту жительства

по фактам мошенничества при получении жилищных субсидий, дата получения доверенности, удостоверяющей право распоряжения жильем).

На рынке вторичного жилья это:

– дата подачи документов на регистрацию (например, дата подачи на регистрацию документов по купле-продаже недвижимости в орган государственной регистрации сделок с недвижимостью);

– дата подписания документов, предоставляющих преступнику правомочия на распоряжение жилым имуществом (доверенность, договор дарения, ренты с пожизненным содержанием).

Место преступления, как на рынке первичного, так и на рынке вторичного жилья, характеризуется этапностью реализации преступного умысла, то есть совершения основных преступных действий, что обязывает следователя доказывать поэтапно факт возникновения преступного умысла, начала преступной деятельности, ее продолжения и окончания. При этом каждый этап преступления связывается с местом его совершения, что осложняется размытостью временного параметра деяния.

Как известно, всякая сделка в сфере оборота жилища предполагает составление определенного документа (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.

Соответственно на рынке первичного жилья чаще всего таковыми являются: офис фирмы-застройщика, учреждения государственной регистрации сделок с недвижимостью. На рынке вторичного жилья это: нотариальные конторы, место проживания потерпевшего и другие помещения, где оформлялись документы, подтверждающие факт сделки. Как на рынке первичного, так и на рынке вторичного жилья в случае установления места изготовления, приобретения или сбыта поддельных документов, используемых при совершении преступления, подлежит установлению круг лиц, причастных к изготовлению и сбыту поддельных документов во взаимосвязи соответственно с местами их изготовления и сбыта.

Таким образом, изучив нормативно-правовую базу, регламентирующую порядок осуществления сделок с жилищем и правила документооборота в данной сфере, можно установить места нахождения необходимых документов, которые, кроме того, зачастую становятся местом совершения мошенничества.

Доказывание указанных обстоятельств проводится посредством проведения осмотра места происшествия, допросами потерпевшего, свидетелей, производством выемок, обысков, проведения судебных криминалистических экспертиз. Кроме того, получение криминалистически значимой информации относительно времени и места совершения преступления возможно путем проведения оперативно-розыскных мероприятий (наблюдения, проведения опросов, наведения справок, прослушивания телефонных переговоров и т.д.).

Корреляционную взаимосвязь временного фактора и иных элементов криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости более наглядно можно представить в виде схемы механизма

данного преступления (схема 1 Механизм мошенничества на рынке первичного жилья); (схема 2 Механизм мошенничества на рынке вторичного жилья).

Схема 1. Механизм мошенничества на рынке первичного жилья

Схема 2. Механизм мошенничества на рынке вторичного жилья

Важнейшим элементом криминалистической характеристики преступления является совокупность данных, определяющих способ его совершения, в котором при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, в виде материальных, идеальных и виртуальных следов

отражается информация о лице, его применявшем, об используемых им средствах и методах. В.А. Образцов заметил, 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»[1].

Следует, однако, отличать уголовно-правовую и криминалистическую характеристику способа совершения преступления. Криминалистическое значение способа совершения преступления является более емким. Для его рассмотрения необходимо исходить из общих положений криминалистических учений о способе совершения преступления, смысл которых сводится к детализации этого понятия, то есть к установлению и изучению всех обстоятельств, значимых для разработки средств, приемов и методов раскрытия, расследования и предупреждения преступления. По мнению Д.В. Астафьева непосредственный способ совершения преступления является важнейшим связующим звеном между субъективным преступным замыслом и объективными последствиями преступного деяния. В силу этого в результате действия эффекта «двустороннего отражения» именно способ совершения преступления является основой всего механизма криминалистического следообразования[2].

Фактические сведения о способе совершения преступления, содержат колоссальный объем криминалистически значимой информации о средствах и механизме совершения преступления, о личности преступника, условиях и обстановке, в которой он готовился к совершению преступления.

---

[1] Криминалистика: учебник / под. ред. В.А. Образцова. М., 1999. С. 58 – 59.

[2] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. С. 40.

Под способом совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости нами понимается совокупность действий субъекта преступления по его подготовке, совершению и сокрытию, исходя из предполагаемой обстановки его совершения, избираемую в соответствии с предметом преступного посягательства, характеризующуюся последствиями содеянного – следами преступного деяния. Способ, как правило, выступает в качестве системообразующего элемента криминалистической характеристики исследуемого вида преступлений. Причем он имеет существенные особенности при мошенничестве с первичным и вторичным жильем. Их анализу и посвящаются следующие два параграфа настоящей диссертации.

## 1.2. Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке первичного жилья

Развитие рынка жилищного строительства (ипотечного кредитования, долевого строительства жилья, получения жилищных субсидий, индивидуального жилищного строительства) оказало влияние на изменение способов приобретения права на жилище и возникновение жилищно-правовых отношений[1]. В настоящий момент можно выделить следующие способы приобретения права на жилище, отдельно на первичном рынке:

---

[1] Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. Кабанова Ж.Ю. Теоретические основы и практика предварительного расследования и судебного следствия по делам о мошенничестве, совершаемом на вторичном рынке жилья дис. … канд. юрид. наук. М., 2009; Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. Слепнев А.Е. Расследование мошеннических посягательств, совершенных группой лиц: дис. … канд. юрид. наук. Уфа, 2009. Шагиахметов М.Р. Особенности расследования мошенничеств, причинивших ущерб в особо крупных размерах: автореферат дис. … канд. юрид. наук. Челябинск, 2003. Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003 и др.

– 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 т.д.);

– приобретение жилья посредством осуществления индивидуального жилищного строительства, реализуемого на основании указанных выше социальных программ.

Характерным признаком способа данного вида мошенничества является добровольность заключения сделки:

– отсутствие физического воздействия на потерпевшего;

– отсутствие принуждения к передаче денежных средств, якобы на приобретение недвижимости (психологическое воздействие с целью побуждения потенциального покупателя к совершению сделки, нами в данном случае к принуждению не относится);

– наличие выбора в определении фирмы-застройщика у потерпевшего. Потерпевший самостоятельно принимает решение о приобретении недвижимости посредством заключения договора с определенной компанией (в данном случае учитываются побудительные мотивы: советы родственников, друзей, не имеющих корыстной заинтересованности в сделке, осведомленность о фирме-застройщике из рекламного объявления и т.д.).

Результаты изучения практики расследования уголовных дел о мошенничестве на рынке первичного жилья позволили сделать вывод об

абсолютном преобладании (83 % случаев) полноструктурных способов совершения данного вида преступлений, охватывающих всю систему действий по их подготовке, совершению и сокрытию и выделить следующие способы его совершения.

**I. Создание видимости строительства жилого дома, либо нескольких жилых домов фирмой-застройщиком (26% уголовных дел), характеризуется на этапе** подготовки к совершению преступления следующими действиями:

– подбор соучастников преступления. Учитывая специфичность исследуемого состава преступления, критериями отбора служат: располагающий к общению и установлению психологического контакта внешний вид, уверенность в себе, умение контактировать с людьми, оказывая психологическое давление, внушая выгодность сделки, наличие обширного языкового лексикона для поддержания благоприятной атмосферы работы в офисе и дружественного общения с потенциальными клиентами;

– подбор помещения под офис организации по следующим критериям: географически выгодное местонахождение (удобство расположения, предпочтительно на «красной линии»), запоминающееся название фирмы, создание благоприятной атмосферы в офисе (наличие дресс-кода, благожелательные сотрудники, предоставление клиентам небольших подарков: календари, ручки и т.д.);

– подготовка документации: 1) учредительной документации (свидетельства о регистрации в налоговом органе, устава, должностных инструкций, банковских реквизитов для ведения бухгалтерской отчетности, перечисления денежных средств и т.д.) 2) документов, используемых при совершении преступления (типовых бланков договоров, печати, рекламной

продукции, макета жилого здания, якобы планируемого к возведению, проектной документации, планировки квартир и т.д.);

– наличие финансовых вложений, требующихся для реализации данного этапа мошенничества (соответствующая документация, подтверждающая оплату аренды офисного помещения, рекламной кампании, выплату заработной платы сотрудникам организации).

Совершение преступления (2-й этап) выражается в комплексе действий мошенников, носящих:

– вербальный характер, при прямом контакте с потенциальным клиентом в офисе организации. Предоставление информации об объекте строительства, демонстрация проектной документации, макета здания, планировки квартир. Информирование об условиях сделки, убеждение клиента в выгодности приобретения квартиры именно сейчас и именно в данной организации, обещание предоставления скидок и «бонусов». Выезд с клиентом для демонстрации объекта, создание видимости ведения строительства (наличие соответствующей техники, рабочих, осуществление первоначального этапа постройки – рытье котлована под фундамент строения и т.д.);

– невербальный характер, включая проведение рекламной кампании в средствах массовой информации, обустройство рекламных баннеров на улицах города. Цель – завлечение потенциальных клиентов. Средство достижения цели – обещание цены ниже среднерыночной за квадратный метр по региону, предоставления дополнительных «бонусов» (квартиры улучшенной планировки в престижном «зеленом» районе, развитая инфраструктура района постройки, возможность выиграть автомобиль при покупке недвижимости и т.д.);

– организационный характер, предполагающий обеспечение деятельности офиса фирмы (ведение бухгалтерской документации, позволяющей отчитываться в налоговом органе, поддержание имиджа компании за счёт

организации рекламных акций, оплата аренды помещения и заработной платы сотрудниками и т.д.). Цель – слаженность функционирования механизма хищения денежных средств дольщиков – реализация преступного умысла; мотив – корыстные побуждения;

– технический характер, в том числе имитация ведения строительных работ на объекте с целью введения в заблуждение потерпевших относительно выполнения принятых обязательств по договору.

Сокрытие следов преступления 3-й этап сводится к следующим действиям:

1) разработка схем движения денежных средств;

2) заключение фиктивных договоров с третьими лицами;

3) создание фиктивных фирм-однодневок, руководителями которых становятся родственники, друзья и т.п. Далее под видом финансово-хозяйственной деятельности на счета этих фирм перечисляются денежные средства дольщиков, которые затем похищаются, либо расходуются не по целевому назначению;

4) дальнейшие действия, направленные на сокрытие следов преступления:

– смена руководства компании, либо ее реорганизация с составлением новых учредительных документов, закрепляющих иную сферу предпринимательской деятельности, либо с сохранением основного направления деятельности (строительство), но изменением объекта постройки;

– уничтожение документации, регламентирующей предыдущую деятельность компании (учредительные документы, вторые экземпляры договоров с дольщиками, финансово-бухгалтерская отчетность, печати, типовые бланки договоров, рекламная продукция и т.д.);

– использование и последующее уничтожение фальшивых документов и средств, при помощи которых они изготавливались;

– заблаговременный подбор и подготовка лиц, готовых лжесвидетельствовать о законности финансово-хозяйственной деятельности компании и ее руководства;

– заблаговременная подготовка отъезда в другой регион страны, либо за пределы Российской Федерации с целью скрыться и избежать ответственности за совершенное преступление;

– убеждение обманутых дольщиков в возникновении временных финансовых трудностей и необходимости вложения дополнительных денежных средств в строительство (удорожание строительных материалов, проблемы с получением разрешительной документации, которая не была своевременно получена по каким-либо причинам, вследствие чего на компанию наложен административный штраф, повышение курса валют и, как следствие, удорожание стоимости услуг подрядчика и т.д.).

На данном этапе также может демонстрироваться строительная площадка, осуществляться психологическое давление на потерпевших с целью убеждения в нецелесообразности обращения в правоохранительные органы, либо предъявления исковых требований в судебную инстанцию.

Этот способ мошенничества связан с заведомым неисполнением принятых обязательств. Процесс доказывания в данном случае осложняется действиями фирмы-застройщика: 1) продолжение деятельности застройщика, руководство которого демонстрирует готовность работать над выполнением принятых на себя обязательств; 2) частичное исполнение принятых обязательств; 3) представление оправданий в виде нереализованных сделок, выполнение которых может обеспечить исполнение обязательств.

Реализация данного способа характеризуется такими фактами, как:

– отсутствие регистрации предприятия в установленном законом порядке (нет лицензии с указанием вида предпринимательской деятельности, устава, должностных инструкций сотрудников, учредительный и иных документов);

– отсутствие оригиналов учредительных документов, предоставление их копий;

– наличие документов с подписями лиц, не имеющих на то полномочий в соответствии с должностными инструкциями;

– ведение бухгалтерской документации с нарушениями требований законодательства в данной сфере, не «прозрачная» финансово-хозяйственная деятельность предприятия, выплата «серой» заработной платы сотрудникам;

– отсутствие отчетности в налоговые органы;

– осуществление строительной деятельности только за счет денежных средств клиентов, отсутствие каких-либо правоотношений с государственными органами и банковскими организациями;

– отсутствие долгосрочных договорных отношений с фирмой-застройщиком (в случае, если жилье предлагается к реализации фирмой-посредником);

– отсутствие банковских реквизитов, прием денег от граждан наличными в офисе фирмы;

– отсутствие строгой регистрации поступивших денежных средств и документального контроля за их расходованием, отсутствие учета операций, проводимых с деньгами и имуществом организации;

– частая смена адресов фактического местонахождения организации;

– наличие развернутой «массированной» рекламной кампании в средствах массовой информации в течение 1-2 месяцев и ее внезапное прекращение;

– указание стоимости жилья значительно ниже среднерыночной по региону;

– отсутствие разрешительной документации на проведение строительных работ;

– затягивание сроков строительства в силу внезапно возникающих форс-мажорных обстоятельств, заключение дополнительного соглашения, в котором оговариваются новые сроки сдачи жилого объекта в эксплуатацию, уведомление о необходимости новых финансовых вложений со стороны дольщиков для окончания строительства.

*Наглядным примером реализации указанной системы способов мошенничества может служить деятельность потребительского кооператива финансовой поддержки граждан в приобретении недвижимости по договору паенакопления в г. Уфе Республики Башкортостан (далее «Кооператив»). В соответствии с положениями договора «Кооператив» объединял денежные паи его членов, принимал участие в финансировании строительства жилого многоэтажного дома, но при этом, не осуществлял строительство жилья самостоятельно. Руководство фирмы-застройщика, получая денежные суммы, предназначенные для строительства многоэтажного дома, заведомо не намереваясь исполнять свои обязательства по договору, путем обмана похитило денежные средства граждан – пайщиков, не завершив строительство. Таким образом, являясь участниками договора паенакопления, пострадавшие от мошеннических действий люди не смогли предъявить претензии «Кооперативу», так как ответственность за строительство дома несла фирма-застройщик, а «Кооператив» явился лишь организацией, консолидирующей денежные средства граждан в целях финансовой поддержки в приобретении ими жилья. Подписывая договор паенакопления, граждане становились соинвесторами жилищного строительства, не являясь при этом собственниками будущих квартир*[1].

**II. Многократная продажа квартир застройщиком (11% уголовных дел).**

Для данного способа мошенничества характерно, что фирма-застройщик заключает договор подряда на выполнение каких-либо видов работ по строительству дома, в котором предусматривается возможность расчета с

---

[1] Уголовное дело № 364359. Архив Уфимского районного суда РБ.

подрядчиком будущими квартирами в данном доме. Подрядчик продает еще не построенные квартиры добросовестным покупателям. Затем, по каким-либо причинам, договор с подрядчиком расторгается, а квартиры, переданные ему в счет оплаты работы, остаются во владении застройщика, поскольку основной договор расторгнут. Застройщик же, освобождаясь от каких-либо заключенных ранее обязательств, продает снова данные квартиры. Таким образом, ничего не подозревающие покупатели, заплатившие деньги подрядчику, остаются без квартир и без денег.

При этом в целях подготовки к преступлению осуществляется подбор соучастников преступления, разработка бизнес-плана и подготовка документов, отражающих финансовые правоотношения фирмы-застройщика и подрядной организации, в которых также содержится информация о способе мошенничества. Это, прежде всего, договор между застройщиком и подрядчиком о выполнении последним строительных работ, сроках и способе их оплаты, определенные в нем условия передачи квартир в распоряжение подрядной организации или право на их продажу, либо непосредственно после исполнения принятых на себя обязательств по договору; оговорено ли в договоре право подрядной организации реализовывать переданные ей в счет оплаты работы квартиры от своего имени или договор с покупателем должен был заключаться на общих основаниях, то есть от имени фирмы-застройщика; каковы условия расторжения договора, оговорена ли в них возможность возврата квартир в жилом доме из владения подрядной организации в распоряжение фирмы-застройщика, предусмотрена ли денежная компенсация подрядной организации, каков ее размер, оговорена ли возможность приоритетного выкупа квартир подрядной организацией в случае расторжения договора, если да, то каковы условия выкупа, оговорена ли договором ситуация, при которой еще недостроенные квартиры реализованы подрядной

организацией третьим лицам, каким образом охраняются права данных лиц при расторжении основного договора.

Факт того, что все указанные выше условия не оговорены договором либо положения договора ущемляют права подрядной организации или третьих лиц (добросовестных покупателей квартир), может свидетельствовать о заведомо преступном характере действий руководства фирмы-застройщика, то есть о наличии умысла на совершение мошенничества.

На этапе совершения мошенничества действия фирмы-застройщика также могут быть вербального, невербального, организационного и технического характера.

В случае хищения денежных средств путем многократной продажи квартир, мошенники осуществляют ряд действий, направленных на сокрытие следов преступления и уклонение от уголовной ответственности. При этом фирма-застройщик и подрядная организация осуществляют:

– подготовку и подачу в судебные инстанции взаимных исковых требований для перевода сложившейся ситуации в плоскость гражданско-правовых отношений;

– сокрытие либо уничтожение документации, подтверждающей заведомую неправомочность выставления квартир на реализацию (рекламная продукция, бланки типовых договоров, заключенные договора, бухгалтерская документация, подтверждающая движение денежных средств);

– непрозрачную (теневую) финансово-хозяйственную деятельность, «завуалированность» расчетных счетов, неоднократно закрываются одни и открываются новые расчетные счета, что осложняет возможность отследить проводимые финансовые операции;

– заверение клиентов в возврате, либо частичная компенсация потраченных ими денежных средств.

*Показательный пример данного способа мошенничества. Руководство фирмы-застройщика ООО Башстрой г. Стерлитамак Республики Башкортостан, учрежденной в 2010 году, проведя рекламную кампанию, начало реализацию квартир в еще не построенных домах, заключая несколько договоров различного типа (договор инвестирования в строительство жилья, договор паевого взноса на строительство жилья, договор долевого участия в строительстве жилья) с разными людьми фактически на одни и те же квартиры. Таким образом, от действий мошенников пострадали более 200 человек. Уголовное дело возбуждено в отношении неустановленного лица, ведется следствие*[1].

Учитывая динамичность функционирования рынка недвижимости, на момент сдачи жилого объекта в эксплуатацию, стоимость квартир в нем возрастает. Даже в случае возврата денежных средств по договору, клиент не может приобрести квартиру равнозначных параметров за полученную им сумму, теряя кроме самой квартиры и свои финансовые вложения (недополученная выгода)[2].

**III. Заключение лже-договора инвестиционной компанией с фирмой-застройщиком об инвестировании строительства жилого объекта (14% уголовных дел).** По достижении соглашения и подписании договора инвестиционная компания начинает привлекать денежные средства граждан – соинвесторов на долевое участие в строительстве. Однако, не намереваясь исполнять обязательства ни перед застройщиком, ни перед гражданами – соинвесторами, мошенники, полученные денежные средства на счета застройщика в полном объеме не перечисляли, распоряжаясь ими в корыстных целях. Финансирование строительства прекращалось, фирма-застройщик расторгала договор с инвестором, находила нового, завершала строительство, реализовывая квартиры третьим лицам. Граждане – соинвесторы строительства жилья фактически не становились собственниками квартир, в строительство

---

[1] Уголовное дело № 1011238, возбужденное Главным следственным управлением по Республике Башкортостан.
[2] Информационный аналитический сайт [Электронный ресурс]. – URL:http/www.bashinform.ru (дата обращения 18.02.2013, 24.08.2015).

которых вложили денежные средства. Следует иметь в виду, что иногда в виде инвестиционных компаний выступают фирмы-однодневки.

Подготовка к совершению преступления в таких случаях включает в себя подбор офиса для фирмы-однодневки, созданной специально для реализации заранее возникшего преступного умысла лицом, группой лиц по предварительному сговору, либо организованной преступной группой. Одновременно осуществляется подбор соучастников преступления, подготовка учредительных и иных документов, в частности, отражающих финансовые правоотношения инвестора и фирмы-застройщика, используемых при совершении преступления. Типовые бланки договоров, печати, рекламная продукция, проектная документация, планировка квартир и т.д.

Действия мошенников на этапе совершения преступления и в этом случае могут быть вербального, невербального, организационного и технического характера.

Мошенники в целях сокрытия следов преступления:

– ссылаются на добровольность заключения договора, в соответствии с условиями, оговоренными в его тексте, предлагают обманутым клиентам подавать исковые требования в порядке гражданского судопроизводства;

– предлагают выплатить компенсацию в размере, установленном договором, которая не соответствует рыночной стоимости квартиры;

– заверяют обманутых дольщиков в законности действий фирмы и предлагают внести дополнительные финансовые вложения, якобы для окончания строительства квартир, аргументируя это, как и в предыдущих случаях; удорожанием строительства в связи с повышением курса валют и доллара, требованиями фирмы-застройщика о перечислении дополнительных денежных средств и т.д.;

– демонстрируют готовность руководства инвестиционной компании выполнить условия договора посредством передачи нескольких оплаченных квартир покупателям, уверяя, что оставшиеся квартиры также будут выкуплены через неопределенный промежуток времени. Успокаивая, таким образом, обманутых дольщиков, мошенники затягивают сроки их обращения в правоохранительные органы;

– ликвидируют инвестиционные компании-однодневки, освобождают арендованный офис, вывозят всю документацию, подтверждающую их преступную деятельность. Но не редко через определенный промежуток времени уже в ином месте, под иным названием появится инвестиционная компания, оказывающая аналогичные услуги, руководством или учредителями которой оказываются те же лица.

Такие действия находят отражение в виде материальных либо идеальных следов преступлений, которые способствуют установлению заведомо преступного характера действий руководства инвестиционной компании; возможного сговора между руководством инвестиционной компании и руководством фирмы-застройщика; фактов сокрытия следов преступления уничтожения документации; оказания психологического давления на потерпевших посредством обещания возврата денежных средств, либо выкупа и передачи в собственность квартир и т.п.

*Пример использования такого способа мошенничества. ОАО «СтройПроектЦентр», являясь застройщиком жилого комплекса «Солнечный» заключило договоры инвестирования строительства с ООО «СпецХимСнаб» и ООО «Солнечный город», которые выступая в качестве инвесторов, имея умысел на совершение мошенничества, заведомо не намереваясь исполнять принятые на себя обязательства, в период времени с 2004 по 2008 годы заключили 638 договоров долевого участия с физическими лицами на общую сумму около 2 миллиардов рублей. Денежные средства на строительство жилого комплекса не перечислялись, а были похищены сотрудниками инвестиционной компании и руководством фирмы-застройщика, которые*

*являлись соучастниками мошенничества. Одним из направлений нецелевого использования денежных средств граждан стало строительство торгового комплекса и медицинской клиники в г. Уфе РБ*[1].

**IV. Создание финансово-строительных пирамид один из наиболее распространенных способов мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости (37% уголовных дел).**

Привлекая денежные средства вкладчиков, мошенники расходуют их не по целевому назначению, то есть не занимаются строительством конкретного объекта[2]. Деньги расходуются на создание новых строительных площадок, рекламные кампании с целью привлечения большего количества потенциальных клиентов, зачастую завлекаемых стоимостью квартиры значительно ниже среднерыночной цены на жилье в регионе. Получая деньги все новых и новых вкладчиков, мошенники переводят их на счета третьих лиц, либо на счета фирм-однодневок, при этом имеющиеся строительные площадки могут перекупаться другими строительными организациями, о чем дольщики в известность не ставятся.

Такая «финансово-строительная пирамида» существует до тех пор, пока число вновь привлекаемых дольщиков не станет меньше ранее привлеченных. Поскольку неизбежно наступает необходимость расплачиваться хотя бы с частью дольщиков «построенными квартирами», осуществляется, к примеру, преднамеренное банкротство предприятия. Кроме того, в целях избежать ответственности, застройщики могут намеренно затягивать строительство жилого дома, превращая его в так называемый «долгострой». В таком случае клиентам предлагается внести доплату за окончание строительства объекта, что

---

[1] Уголовное дело № 1-354/13. Архив суда Советского района г. Уфы Республики Башкортостан.

[2] А.Н. Розиным данный способ мошенничества выделен и описан отдельно как «неправомерное распределение средств». Указ соч. С. 38.

объясняется изменившимися ценами на строительные материалы, удорожанием строительных работ и т.д.

В результате пострадавшие граждане, уже потерявшие свои деньги, оказываются перед дилеммой: обращаться ли в правоохранительные органы, чтобы привлечь виновных к уголовной ответственности, но данный вариант не гарантирует потерпевшим возврата денег. Даже в случае незамедлительного возбуждения уголовного дела и наложения ареста на счета фирмы-застройщика, с которой заключен договор долевого строительства жилья, на данных счетах может оказаться лишь незначительная часть денежных средств, которой не хватит для возмещения ущерба, причиненного всем обманутым дольщикам.

Следует отметить также сложность доказывания умысла на хищение денежных средств граждан, то есть наличия в действиях подозреваемых признаков мошенничества, что является препятствием для возбуждения уголовных дел по таким фактам, а шансы пострадавших граждан на возврат своих денег сводятся к минимуму. Более того иногда люди соглашаются с предложением фирмы-застройщика и выплачивают дополнительные денежные суммы за фактически уже оплаченную ими квартиру.

*Характерный в этом отношении пример. По заявлениям обманутых дольщиков микрорайона «Зеленый берег» на ул. Блюхера г. Уфы Республики Башкортостан в 2006 году было возбуждено уголовное дело. Фирма-застройщик ООО «Геострой» изначально планировала строительство двух 17 этажных зданий, объединенных общей социальной инфраструктурой (подземные паркинги, детский сад, детские игровые площадки). Проводя рекламную кампанию, она предлагала квартиры «от застройщика» по цене ниже среднерыночной по данному району. Однако фактически строительные работы прекратились на стадии возведения фундамента жилых зданий. В это же время ООО «Геострой» начало рекламную кампанию о внесении изменений в проект и о строительстве дополнительных двух 17 этажных жилых объектов недвижимости, привлекая новых потенциальных клиентов, расходуя на это имеющиеся на расчетном счете деньги, осваивая новые строительные площадки. Для создания видимости исполнения договорных обязательств*

*руководством ООО «Геострой» закупались строительные материалы, были начаты строительные работы (подготовка котлована под возведение жилого дома, фундаментные работы) Фактически строительство прекратилось в 2008 году. В 2011 году ООО «Геострой» в судебном порядке было признано банкротом. Запланированные проектной документацией жилые дома достраивались за счет средств регионального бюджета Государственным унитарным предприятием «Фонд жилищного строительства» Республики Башкортостан. Пострадавшими от мошеннических действий признано 200 человек, которым причинен ущерб на сумму более 450 миллионов рублей*[1].

**V. Продажа не существующих («воздушных») квартир (12% уголовных дел).** Этот способ характерен тем, что изначально фирмой-застройщиком планируется строительство жилого комплекса, состоящего из нескольких зданий, различной этажности, связанных общей инфраструктурой. Составляется проектная и сметная документация, получается разрешение на строительство, привлекаются денежные средства граждан на участие в долевом строительстве. Процесс постройки жилого комплекса начинается. Далее, руководство фирмы-застройщика в целях извлечения дополнительной финансовой прибыли, принимает решение о достраивании одного или нескольких зданий комплекса дополнительными этажами, возведение которых не предусмотрено проектной документацией и не заложено в смету расходов на строительство.

Заведомо зная об отсутствии разрешения на строительство так называемых «воздушных» квартир верхних этажей здания, фирма-застройщик завлекает покупателей более низкой ценой за квадратный метр этого жилого помещения, при этом предоставляет планировку квартир, проектную документацию, пользуясь тем, что, увидев подлинные разрешительные документы, клиенты не станут вникать в их смысл. Далее существуют два варианта развития событий.

---

[1] Уголовное дело 1-522/98. Архив Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан.

1. Руководство фирмы-застройщика, имея умысел на хищение денежных средств дольщиков, заведомо не намереваясь исполнять обязательства по договору, сдает дом в эксплуатацию, не достраивая квартиры на верхних этажах. Добросовестные покупатели в таком случае сталкиваются с проблемой отсутствия квартир и отсутствия разрешения на строительство данных квартир.

2. Руководство фирмы-застройщика начинает строительство верхних этажей, демонстрируя готовность исполнения принятых на себя обязательств. Однако, сталкиваясь неизбежно с трудностями ввода этих квартир в эксплуатацию, останавливает строительство на промежуточном этапе, ссылаясь на препятствия, оказываемые органами исполнительной власти в исполнении условий договора.

В данном случае акцент ставится на договорной характер правоотношений заказчика (приобретателя жилья) и исполнителя (фирмы-застройщика), регулируемый нормами гражданского законодательства.

*Показательным примером данного способа мошенничества. является сбор денежных средств на граждан на строительство четырех незапланированных этажей дома, не регламентированных ни проектной, ни сметной документацией. В рамках расследуемого уголовного дела проведена судебная инженерно-техническая экспертиза. Согласно ее заключению, конструктивные элементы фундамента и каркаса дома не позволяли надстраивать данные этажи. Для осуществления строительства необходимо было укреплять каркасную конструкцию здания, разбирая при этом элементы внешней его отделки*[1].

Распространенность мошенничеств, совершаемых в сфере долевого строительства жилья, отсутствие правового регулирования порядка привлечения денежных средств граждан, явились побудительными мотивами законодательного регулирования данной сферы рыночных отношений. С принятием Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 – ФЗ «Об участии в

---

[1] Уголовное дело № 1-406/2013. Архив суда Вахитовского района г. Казани Республики Татарстан.

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акт Российской Федерации»[1] ситуация в данном сегменте жилищных правоотношений несколько стабилизировалась.

В частности, необходимость государственной регистрации договора о долевом участии в строительстве, направлена на предотвращение возможности совершения мошеннических действий путем многократной продажи квартир в строящемся доме. Кроме того, только зарегистрировав права собственности или аренды на земельный участок под новостройкой, застройщик имеет права привлекать денежные средства дольщиков. Проверка выполнения всех этих условий возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии РФ (далее регистрационная палата).

Однако, по мнению большинства (63%) опрошенных нами сотрудников следственных подразделений регистрационные палаты формально относятся к проведению правовой экспертизы документов, принятых на регистрацию и проверок законности сделок[2].

Анализируя теоретические исследования и практические рекомендации, по данному вопросу, можно сделать вывод о том, что основными причинами и условиями, способствующими совершению преступлений при осуществлении строительства многоквартирных домов, являются несовершенство законодательной регламентации, несвоевременное включение механизма правовой охраны, низкая юридическая грамотность населения и, конечно, недобросовестность застройщиков, использующих различные формы мошенничества.

---

[1] Далее Закон № 214-ФЗ.

[2] Данная обязанность возложена на работников регистрационной палаты в соответствии с ч. 1 ст. 13 вышеуказанного Закона.

*Нередко данный способ мошенничества используется при строительстве индивидуального жилья, примером тому может служить уголовное дело, возбужденное в Уфимском районе Республики Башкортостан. Гражданин Г., являясь руководителем ООО «Промстрой», приобрел земельный участок под личное подсобное хозяйство размером в 0,3 га, который оформил в собственность, получив свидетельство о регистрации права собственности в регистрационной палате. Составив проектную документацию, пройдя все стадии согласования и получив разрешение на возведение индивидуального жилого двухэтажного дома, гр. Г. построил на участке трех подъездный трехэтажный многоквартирный дом (таун-хаус), состоящий из трех квартир, с отдельным входом и приусадебным участком для каждой из них.*

*Имея умысел на хищение денежных средств, гр-н Г. реализовал все квартиры добросовестным покупателям, введя их в заблуждения относительно наличия разрешения на строительство многоэтажного дома на данном земельном участке. В целях реализации своего преступного умысла, Г. вступил в предварительный сговор с работником регистрационной палаты гр-ном Л. на совершение преступления. Действуя из корыстных побуждений за обещанное денежное вознаграждение, Л. оформил свидетельства о регистрации права собственности на каждую квартиру в построенном доме, не сообщив в правоохранительные органы о нарушениях в ведении строительства, выявленных при подаче документов на регистрацию.*

*Факт противоправных действий со стороны Г. был выявлен проведенной прокурорской проверкой, в ходе которой было вынесено предписание о сносе незаконно возведенного здания, так как технические требования к многоэтажным домам не были учтены при его постройке, данный вид строительства не согласован и не разрешен.*

Подготовка к совершению данного преступления включала в себя получение свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок, оформление разрешительной документации на возведение индивидуального жилого дома (постановление главы администрации соответствующего населенного пункта о разрешении строительства; документ, удостоверяющий право застройщика на земельный участок; технические условия присоединения к инженерным сетям; план здания; акт о натурном установлении границ земельного участка и разбивке строений). Затем осуществлялась подготовка рекламной продукции (брошюры, баннеры и т.д.);

подбор соучастников преступления. Преступный сговор с работником регистрационной палаты, который согласно заранее распределенным ролям выдал свидетельства о регистрации права собственности на квартиры в многоэтажном доме, не сообщив о выявленных нарушениях в поданных на регистрацию документах. Учредительная документация ООО «Промстрой» (устав, должностные инструкции, бухгалтерская отчетность) представляла собой подлинные документы, так как компания осуществляла предпринимательскую деятельность на рынке строительства недвижимости с 2007 года. Наличие «проверенной» репутации служило дополнительным фактором надежности сделки.

Действия мошенников при совершении преступления, как и в ранее описанных способах, представляли собой прямой контакт с потенциальным покупателем, предоставление учредительной документации фирмы, давно работающей в данном сегменте рынка, что убеждало в надежности сделки; предоставление разрешительной документации на строительство. При этом акцент был сделан на правовую неграмотность покупателей, не разбирающихся в разнице между индивидуальным и многоэтажным строительством.

Довольно хорошо была организована рекламная кампания, завлекающая возможностями приобретения по низкой цене квартир, удобных по планировке с собственным приусадебным участком, в 15 км от города, в экологически чистом месте. Предлагалось заключение договоров купли-продажи, сопровождение сделки в регистрационной палате и помощь в оформлении документов в качестве «бонуса» за приобретение квартиры.

В данном случае мошенниками осуществлялся ряд действий, направленных на сокрытие следов преступления. В частности, в своих показаниях гр-н Г. утверждал, что его дом является индивидуальным жилым строением, построенным для проживания его многочисленных родственников,

отрицая продажу квартир в данном доме его фирмой. Прекратив свою деятельность, ООО «Промстрой» были скрыты или уничтожены документы, касающиеся строительства данного дома, в том числе бухгалтерская документация, подтверждающая факт продажи квартир.

Активно противодействовали расследованию и владельцы квартир, которые не считали себя пострадавшими от действий гр. Г., на контакт со следствием не шли, никаких документов, подтверждающих факт приобретения жилья и обращения его в собственность, добровольно не представляли. Допросы данных лиц проходили в условиях конфликтной ситуации. В ходе следствия было установлено, что две из трех квартир были проданы прежними владельцами третьим лицам, что усложняло процесс сбора доказательственной информации.

## 1.3. Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке вторичного жилья

На рынке вторичного жилья способы совершения мошенничества по своему многообразию не уступают способам мошенничества на рынке первичного жилья. При этом выбор способа совершения данного вида мошенничества (его подготовки, реализации преступного умысла и сокрытия следов), обусловлены личностью потерпевшего и подозреваемого, а также предметом преступного посягательства. Б.А. Куринов, - отмечал - «Избранный в каждом конкретном случае способ мошенничества отличается намеченной целью, особенностью социальной и природной среды, личностью индивидуума,

характером объекта и предмета посягательства, местом, временем, обстановкой совершения противозаконного деяния и другими обстоятельствами»[1].

Исследование работ, посвященных смежным темам, позволяет сделать вывод о многообразии классификаций способов совершения мошеннических посягательств вообще и их разновидностей в частности[2]. А.Н. Розин отметил, что: «Создавая свою классификацию способов совершения мошенничества, все авторы сталкиваются с проблемой, обозначенной еще И.Н. Якимовым – мошенники совершенно не поддаются классификации, поскольку обман так же разнообразен, как человеческая изобретательность»[3].

В числе способов мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости на рынке вторичного жилья также отмечено преобладание полноструктурных способов (86 % случаев).

Наиболее распространенными и типичными из них, как свидетельствуют результаты изучения уголовных дел, являются следующие.

**I. Обман при продаже квартиры под предлогом приобретения покупателю жилья меньшего по площади (32% уголовных дел)** совершается в основном группой лиц по предварительному сговору в отношении одиноких граждан, нередко злоупотребляющих алкоголем, либо употребляющих наркотики. Иногда жертвами такого мошенничества оказываются лица, имеющие большую задолженность по оплате коммунальных услуг, не имеющие

---

[1] Куринов Б.А. Криминалистические и процессуальные аспекты расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2006. С. 21.

[2] Борзенков Г.Н. Ответственность за мошенничество (вопросы квалификации). М.: Юрид. лит., 1971. С. 26 – 58. Кабанова Ж.Ю. Теоретические основы и практика предварительного расследования и судебного следствия по делам о мошенничестве, совершаемом на вторичном рынке жилья. дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 63 – 82. Куринов Б.А. Криминалистические и процессуальные аспекты расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2006. С. 20 – 30; Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 43 – 63. Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. С. 11 – 21 и др.

[3] Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 40.

постоянного источника дохода, многодетные семьи, одинокие пенсионеры. При этом мошенники оказывают психологическое давление, указывая, что люди могут быть выселены из квартиры по судебному решению за наличие большой задолженности. В состав преступной группы, как правило, входят лица, осведомленные об асоциальном образе жизни потенциального «клиента» (родственники потерпевшего, работники ЖЭУ, ТСЖ, других управляющих компаний), работники риэлтерских контор, имеющие налаженные связи в органах регистрации недвижимости и нотариальных конторах. Потерпевшему предлагается квартира меньшая по площади, в менее престижном районе, либо частный дом за чертой города. В целях создания видимости законности сделки, ему демонстрируется какое-либо жилье, (иногда из базы данных риэлтерских агентств).

Следует отметить, что при данном способе мошенничества характерно, что потерпевший находится под постоянным контролем преступников: его возят на автомашине, показывают различные варианты жилья, угощают спиртным, разъясняют все достоинства планируемой сделки, обрисовывая, что оставшуюся часть денег от продажи своей квартиры и приобретения меньшего по площади жилья, он может тратить по своему усмотрению. В данном случае задача мошенников заключается в том, чтобы не дать возможности потерпевшему «прийти в себя», обдумать различные варианты развития событий, посоветоваться с кем-либо, в том числе избежать внезапного вмешательства родственников.

После подписания клиентом доверенности на продажу квартиры в большинстве случаев он вывозится в частный дом, расположенный за пределами города, зачастую не пригодный для проживания, его квартира реализуется третьим лицам, являющимся добросовестными покупателями.

Таким образом, потерпевший остается фактически без жилья и без денег к существованию.

Подготовка к совершению такого преступления включает в себя:

– выбор жертвы преступления;

– подбор соучастников преступления, способных налаживать контакт, «сопереживать» одиноким, престарелым людям; умеющих входить в доверие к потерпевшему, а в последующем оказывать на него психологическое давление для достижения необходимого результата. В числе соучастников зачастую оказываются сотрудники нотариальных контор, служащие органов регистрации недвижимости, работники отрасли жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ);

– подготовка вариантов квартир или иных жилых помещений для имитации законности сделки и введения в заблуждение жертвы преступления;

– подготовка помещения для жертвы преступления, куда она вывозится после подписания договора купли-продажи.

Совершение такого мошенничества, как и на рынке первичного жилья характеризуется действиями вербального, невербального, организационного и технического характера. С жертвой преступники устанавливают прямой контакт, входят в доверие, скрывая свои истинные намерения, предлагают «выгодную сделку», в результате которой клиент получает и жилье, и деньги на дальнейшее проживание. При этом жертве обмана предоставляются фото предлагаемого жилого помещения, описание его планировки, проекты договора, для самостоятельного изучения; выдается небольшая сумма денег на личные нужды в качестве авансовой выплаты за квартиру; передаются продукты питания, алкоголь; осуществляется оплата коммунальной задолженности, при ее наличии. Одновременно подготавливаются документы, необходимые для совершения сделки (нотариально удостоверенная доверенность на

распоряжение квартирой, кадастровый паспорт, технический паспорт, справка об отсутствии задолженности оплаты коммунальных услуг и о лицах, зарегистрированных на данной жилплощади). Наконец, сделка оформляется в органе государственной регистрации недвижимости, куда при необходимости, как и в нотариальную контору (для оформления доверенности) привозится потерпевший.

Как правило, уже при подготовке и совершении такого мошенничества преступники разрабатывают и реализуют меры в целях сокрытия его следов. В этих целях потерпевшего вывозят в заранее приготовленное, зачастую заброшенное помещение. Кроме того, скрываются или уничтожаются документы, подтверждающие факт сделки; квартира неоднократно перепродается третьим лицам; подбираются и подготавливаются лжесвидетели; согласовываются (на случай) возможные показания участников преступной группы и т.п.

*Показательный пример данного способа мошенничества. Гр-н П., оказывающий риэлтерские услуги, вступил в сговор с сотрудником агентства недвижимости гр-ном М. и за денежное вознаграждение получал от него информацию об одиноких гражданах, ведущих асоциальный образ жизни. Имея умысел на незаконное приобретение квартир этих граждан, он вступал с ними в доверительные отношения, оказывал материальную помощь (приобретал продукты питания, спиртное, передавал небольшие денежные суммы). Войдя, таким образом, в доверие к потерпевшим, гр-н П. предлагал выкупить их квартиры, приобретя взамен жилье в пригороде, либо комнату в коммунальной квартире. Жертвами его мошеннических действий стали трое мужчин, злоупотреблявших алкоголем.*

*В ходе расследования уголовного дела было установлено, что двое потерпевших были вывезены в частный дом за пределами города, не пригодный для проживания, при этом денежные средства за продажу жилья потерпевшим не выплачивались, а в одном случае установлен факт подделки подписи потерпевшего в доверенности на совершение сделки по продаже квартиры*[1].

---

[1] Архив Железнодорожного районного суда г. Пензы. Уголовное дело №1-484/12. 2012 г.

**II. Обман при продаже доли собственности приватизированного жилья (28% уголовных дел).** Этот способ наглядно во всех его деталях проявился в следующем примере. *Гр-ка М., являясь соседкой по лестничной площадке престарелой гр-ки Н., неоднократно посещала потерпевшую под видом приятельских отношений. В одной из бесед гр-ка М. выяснила, что двухкомнатная квартира гр-ки Н. приватизирована, при этом поделена на двух хозяев. Собственниками квартиры являются сама Н. и ее внучка А., которая проживала не в этой квартире. Тогда М., имея умысел на хищение права Н. на жилище, пользуясь доверительными отношениями с потерпевшей, в ходе бесед настроила ее враждебно в отношении родственников, указывая, что те редко посещают Н., не оказывая ей никакой помощи.*

*Затем М. уговорила Н. оформить договор дарения на ее имя на долю квартиры, принадлежащую потерпевшей и доверенность на представление ее интересов в органах исполнительной власти. М. пообещала, что потерпевшая останется жить в квартире, М. будет о ней заботиться, помогать материально и оплачивать коммунальные услуги. Введенная в заблуждение Н., согласилась на предложение М.*

*Получив необходимые документы, М. оформила свидетельство о регистрации права собственности на подаренную ей долю собственности в квартире, что составляло одну из комнат, после чего незамедлительно продала ее третьим лицам, которые, в свою очередь, решили сдавать ее внаем. Родственники потерпевшей узнали о совершенном преступлении лишь, когда в квартиру приехали заселяться жильцы, арендовавшие комнату через риэлтерское агентство.*

*В данном случае мошенница воспользовалась доверительными отношениями к ней потерпевшей Н., престарелым возрастом и юридической неграмотностью последней, а также тем, то родственники редко посещали Н. и не были своевременно осведомлены о действиях М*[1].

**III. Обременение в виде ренты с пожизненным содержанием приобретает все большее распространение на рынке недвижимости (24% уголовных дел).** При этом мошенники ориентируются на категорию престарелых одиноких граждан. Из рекламы по радио и из объявлений в газетах потерпевшие узнают о возможности заключить договор пожизненной ренты, который предполагает, что приобретатель квартиры после заключения сделки становится ее хозяином (денег за покупку жилья он не платит). Однако

---

[1] Архив Советского районного суда г. Уфы. Уголовное дело № 1-1065/09. 2009 г.

проживать в ней продолжает прежний собственник, которому помимо пожизненного проживания в квартире обещают квалифицированный медицинский уход, материальную обеспеченность, оплату коммунальных платежей и другие виды услуг.

Заинтересовавшись заманчивым предложением, пожилые люди сами приглашают к себе в дом мошенников, которые, входя в доверие потерпевших, описывают им все выгоды заключаемого договора.

Получая согласие, пользуясь юридической неграмотностью пожилых людей, мошенники оформляют квартиру в свою собственность и незамедлительно продают ее третьим лицам. Как правило, потерпевшему приобретается какое – либо жилье, возможно комната в коммунальной квартире, либо жилье за чертой города. Расчет мошенников прост, у пожилых людей в силу различных обстоятельств (слабости здоровья, удаленностью нахождения от города, юридической неграмотностью и т.д.), нет возможности отстаивать свои права и законные интересы.

**IV. Обман при признании сделки не действительной (2% уголовных дел).** В данном случае жилище является лишь средством совершения преступления. Предметом преступного посягательства являются денежные средства, вырученные в результате сделки. Мошенники заключают с клиентом договор купли-продажи квартиры, при этом преступники выступают в роли продавца, а пострадавший в роли покупателя. По обоюдному согласию сторон в нем указана стоимость квартиры значительно ниже реально оплаченной покупателем, это объясняется желанием продавца уйти от налогообложения. Затем, по каким-либо причинам продавец оспаривает законность сделки в суде в порядке гражданского судопроизводства. Суд признает сделку ничтожной, постановляя продавцу возвратить покупателю денежные средства по договору купли-продажи. Мошенники, выступающие в роли продавца, возвращают

указанную в договоре денежную сумму, которая оказывается значительно ниже реально выплаченной. Разница этих сумм и является предметом мошеннических посягательств в данном случае. Преступники обманывают потерпевших относительно своих истинных намерений, пользуясь тем, что люди зачастую не изучают внимательно все пункты подписываемого договора, полагаясь на добропорядочность риелтора, нотариуса и т.д.

**V. Продажа квартиры по заведомо ложной доверенности (7% уголовных дел)** возможна по сговору с собственником квартиры, который выдает доверенность своему представителю на совершение сделки по купле-продаже квартиры, но еще до регистрации отзывает данную доверенность, аннулирует ее, утверждая, что квартира продана без его воли. После регистрации права собственности жилого помещения на нового владельца прежний собственник обращается с иском в суд, который в данном случае принимает сторону «обманутого собственника». Новый владелец, введенный в заблуждение относительно истинных намерений продавца, остается без квартиры и без денег, так как возврат уплаченной им суммы может растянуться на годы. В данном случае доказать умысел продавца и его представителя на совершение мошенничества группой лиц по предварительному сговору, - представляет собой непростую задачу.

*Показательным в данном случае является факт мошенничества с использованием подложной доверенности, отмеченный в г. Санкт-Петербурге. В преступную группу входили три человека, один из которых – нотариус. Они завладели несколькими десятками квартир. Приходили к пожилым одиноким людям, представляясь социальными работниками, оказывали материальную помощь, дарили ценные подарки (телевизоры, бытовую технику), ссылаясь на поддержку спонсорских организаций. Затем просили расписаться в получении этой помощи. Введенные в заблуждение потерпевшие, доверяя «социальным работникам», расписывались, не вникая, что подписи они ставят в доверенностях и в реестровых книгах нотариуса. По доверенностям квартиры*

*переоформлялись на мошенников, которые дожидались смерти престарелых граждан, а дальше распоряжались квартирами по собственному усмотрению*[1].

**VI. Обман в сфере аренды жилья (7% уголовных дел).** В данном случае клиент, желающий арендовать квартиру, заключает договор с риелтором об оказании посреднических услуг, в котором указано, что ему предоставляется информация и жилье, сдающемся в наем. Оплатив услуги по договору, гражданин предполагает, что риелтор будет заниматься поиском жилья для него. Фактически же он получает список адресов и телефонов квартир, якобы сдающихся в аренду. Однако в действительности выясняется, что квартира уже давно сдана, либо никто не собирался сдавать ее в аренду, либо по телефонам, указанным в списке, никто не отвечает. Таким образом, обманутый клиент остается без денег и без жилья. Доказать факт обмана проблематично. Согласно заключенному между ним и риелтором договором, все укладывается в рамки гражданско-правовых отношений. Клиенту предоставлены информационные услуги, которые он оплатил. Доказывать в данном случае необходимо заведомую фиктивность предоставленных адресов и телефонов, свидетельствующую о том, что умысел изначально был направлен на хищение денежных средств без предоставления услуг, указанных в договоре. Одним из элементов способа совершения указанного вида мошенничества является фиксация в договоре заведомо «лишних» фраз, призванных завуалировать истинный смысл текста. Например, клиент агентства недвижимости, заключая договор по подбору жилья, сталкивается с таким типовым текстом соглашения: «Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения сторонами своих обязательств». Не вникая в тонкости регламентации данной сферы гражданско-правовых отношений, клиент

---

[1] Слободянюк С.П. В Петербурге до 20 процентов квартир с криминальным прошлым // Жилищное право. 2012. № 6. С. 103 – 111.

агентства подписывает договор, становясь «заложником» его условий. Первая часть договора не вызывает каких-либо нареканий, ведь соглашение считается достигнутым при согласовании его существенных условий, на практике, с момента подписания сторонами договора. А вот вторая часть фразы составлена таким образом, что никакие конкретные сроки исполнения агентством недвижимости принятых на себя обязательств не оговариваются. Получается, что срок действия договора не ограничен временными рамками. Сотрудники риэлтерского агентства, фактически не исполняя своих обязательств, всегда могут «прикрыться» письменным согласием клиента с условиями заключенного договора.

Одной из разновидностей данного способа мошенничества является схема, когда преступники сами снимают жилье на определенный срок, делают копии правоустанавливающих документов на квартиру, либо подделывают их. Затем, представляясь собственниками квартиры либо их родственниками, они сдают ее в аренду нескольким лицам, оговаривая сроки заезда через две – три недели после заключения сделки. Реализовав свой преступный умысел, мошенники скрываются с полученными денежными средствами.

**VII. Одновременная продажа квартиры нескольким лицам (3% уголовных дел).** До регистрации сделки купли-продажи право собственности по реестру прав на недвижимость закреплено за прежним собственником, то есть последующий покупатель не узнает о факте ранее заключенного договора, даже если обратится в ФГБУ «ФКП Россреестр» РФ за информацией. В данном случае право собственности возникает у того, кто первый заключил договор купли-продажи. Остальные приобретатели остаются обманутыми, оформить право собственности на квартиру они не смогут, так как у нее уже есть новый владелец. Обезопасить себя в подобной ситуации возможно лишь при условии оплаты квартиры после переоформления права собственности. Однако продавец

квартиры может не согласиться на подобную сделку. Выходом может являться пользование услугами банка. Покупатель кладет деньги в банковскую ячейку на определенных условиях для продавца, который может забрать оттуда деньги только при предоставлении документов, подтверждающих переход права собственности к новому владельцу.

Подводя итог исследованию способов совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, следует отметить, что при наличии некоторых их особенностей на рынке первичного и вторичного жилья, имеются и общие признаки мошенничества:

1. Подготовка к совершению преступления – тщательная и довольно длительная по времени деятельность «разведывательного характера», целью которой является: формирование группы соучастников, выбор объекта преступного посягательства, разработка плана действий, подготовка средств их осуществления, подделка документов и т.д.

2. Обман и злоупотребление доверием используются преступниками как средство реализации способов мошенничества в сфере оборота жилища. Способ совершения преступления в сфере оборота жилой недвижимости выражается в комплексе действий вербального, невербального, организационного, технического и иного характера, направленных на создание у потерпевшего ложного представления о законности совершаемого деяния, с целью хищения его имущества, из корыстных побуждений.

3. Мошенники маскируют совершение преступления под: а) законную предпринимательскую деятельность (рынок первичного жилья); б) законную сделку купли-продажи, ренты, аренды жилья и т.д. (рынок вторичного жилья).

4. Запоздалое осознание потерпевшим факта совершения в отношении него преступного посягательства характеризуется: а) ожиданием результата исполнения ранее обещанных обязательств (условий сделки); б) обещанием

мошенников исполнить принятые на себя обязательства, условия договора (перенос сроков сдачи объекта при мошенничестве в сфере долевого строительства жилья); в) сокрытие следов преступления и самих преступников.

5. Время и место совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости не имеют четко очерченных границ. Временем совершения мошенничества зачастую является довольно длительный промежуток между началом и окончанием преступления. Место преступления – это место исполнения преступного умысла, то есть совершения основных преступных действий в процессе этапов осуществления единого преступного умысла, а также место окончания преступления.

7. Подложные документы (учредительные документы, разрешительные документы, доверенности и т.д.) изготавливаются и используются мошенниками как средства совершения преступления.

8. Мошенничество в сфере оборота жилой недвижимости редко совершается одним лицом. Чаще это действующая по предварительному сговору, либо организованная группа, в состав которой зачастую входят сотрудники органов государственной и муниципальной власти, федеральных регистрационных органов, риэлтерских, нотариальных контор, управления жилищно-коммунальным хозяйством и т.д.

## 1.4. Механизм следообразования при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

Роль механизма следообразования как элемента криминалистической характеристики преступления по сей день является объектом дискуссий в

юридической литературе. Этот вопрос рассматривался в трудах А.М. Абрамова, А.Н. Васильева, Р.Г. Домбровского, Б.А. Куринова, Н.П. Яблокова и др.[1].

По мнению В.М. Мешкова, основным источником данных о совершенном мошенничестве являются идеальные следы преступления, то есть, осведомленные о нем лица, круг которых изменяется в зависимости от конкретной следственной ситуации[2]. В то же время практика расследования уголовных дел о мошенничестве в сфере долевого строительства свидетельствует о приоритете материальных следов при расследовании преступлений указанного вида. В 100% случаях при совершении мошенничества использовались подлинные документы (учредительная, разрешительная, проектная и другая документация – рынок первичного жилья, правоустанавливающие документы на квартиру – рынок вторичного жилья). Вместе с тем при совершении 21% преступлений на рынке первичного жилья использованы поддельные документы (в основном документы, касающиеся согласований при возведении объекта и завышения объемов строительства). На рынке вторичного жилья этот показатель составляет 35 % (это, например, доверенности, договоры дарения и т.д.).

Следы преступления – мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости классифицируются по различным основаниям:

1. По категории преступления:

---

[1] Абрамов А.М., Куринов Б.А. Мошенничество (комплексная характеристика и методика расследования). М.: МГПУ, 2005. С. 58. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Краснодар. 2004. С. 40. Бедрин С.И., Егоров В.Л., Косарев В.Н., Пикуров Н.И. Расследование мошенничества. Руководство для следователей. М. 1997. С. 115. Васильев А.Н., Яблоков Н.П. Предмет, система и теоретические основы криминалистики. М., 1984. С. 118. Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 37. Домбровский Р.Г. Проблемы криминалистического учения о преступлении // Повышение эффективности расследования преступлений. Иркутск, 1986. С. 19. Мешков В.М. Расследование мошенничества // Криминалистика: учебник. Расследование преступлений в сфере экономики / под ред. В.Д. Грабовского, А.Ф. Лубина. Нижний Новгород, 1995. С. 267.

[2] Мешков В.М. Указ. раб. С. 267.

а) следы мошенничества, совершенного на рынке первичного жилья;

б) следы мошенничества, совершенного на рынке вторичного жилья.

2. По механизму образования:

а) идеальные следы (показания потерпевших, свидетелей, результаты опознания, сведения, полученные в результате опроса граждан);

б) материальные следы (предметы и документы, содержащие информацию об обстоятельствах преступления, преступнике, соучастниках);

в) виртуальные следы преступления (электронные программы бухгалтерской отчетности, интернет-сайты).

3. По времени возникновения:

а) следы, возникшие на этапе подготовки мошенничества, например, изготовление различного рода поддельных документов (учредительных, удостоверяющих личность, доверенностей и т.д.), создание фирм-однодневок, приобретение предметов для использования при совершении преступления (транспортное средство, помещение, арендованное под офис фирмы и т.д.); идеальные следы на данной стадии могут сформироваться в процессе приискания соучастников преступления;

б) следы, возникшие на этапе совершения мошенничества (договоры, расписки, протоколы собрания и т.д.; информация, запечатленная в памяти потерпевшего, свидетелей и т.д.;

в) следы, оставленные на этапе сокрытия преступления (отпечатки пальцев рук, следы транспортного средства, личные вещи и документы, забытые преступниками в офисе или в квартире и т.д.);

4. По месту нахождения материальные следы: соответствующие документы оказываются в распоряжении многих участников сделок в сфере оборота жилой недвижимости и хранятся не только у мошенников, но и у потерпевших, свидетелей и в органах государственной, исполнительной власти,

в муниципальных органах местного самоуправления, в органах юстиции; в нотариальных конторах, риэлтерских агентствах в банковских организациях и в иных местах. Виртуальные следы хранятся на съемных носителях информации, в «памяти» компьютера, на интернет-сайтах. Такие следы нами характеризуются как «рассредоточенные».

Документы, как носители материальных следов мошенничества в сфере долевого строительства жилья, целесообразно классифицировать по следующим основаниям:

1. Документы организационного характера – это учредительные документы (свидетельство о регистрации и устав предприятия, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности, должностные инструкции, приказы о приеме на работу и назначениях на должность, увольнении сотрудников, сведения об открытом расчетном счете в банке и т.д.);

2. Документы, отражающие финансово-хозяйственную деятельность:

2.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на строительство, проектно-сметная документация, бухгалтерская документация, отражающая движение денежных средств и договорные отношения с поставщиками, документы налоговой отчетности и т.д.;

2.2. Документы, отражающие правоотношения:

- с подрядной организацией (при ее наличии), выполняющей строительные работы;

- с поставщиками строительных материалов;

2.3. Документы, отражающие правоотношения с контролирующими органами (Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры субъекта РФ, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службой РФ и т.д.).

3. Документы, отражающие правоотношения с физическими лицами – клиентами предприятия (договоры на строительство жилья, квитанции о перечислении денежных средств, письменные претензии, иски и результаты разбирательств по ним, документы, свидетельствующие о дополнительных финансовых вложениях дольщиков, уведомления об изменении сроков строительства жилого объекта, переписка с государственными учреждениями, касающаяся вопросов согласования сдачи объекта в эксплуатацию, электронные документы, например, компьютерная база дольщиков и т.д.);

4. Личные документы (записные книжки, электронные ежедневники, планы мероприятий, хранящиеся у секретаря и т.д.).

Классификация документов, используемых при совершении мошенничества на рынке вторичного жилья, отличается от предыдущей, и выглядит следующим образом:

4.1. Нормативно-правовые акты, регламентирующие данную сферу правоотношений (документы, касающиеся условий заключения сделок с жилищем, приватизации жилья, обеспечения жильем определенных категорий граждан и т.д.);

4.2. Документы, регламентирующие деятельность:

- юридического лица;

- без образования юридического лица, оказывающего посреднические услуги при совершении сделок с недвижимостью (частного риелтора);

4.3. Документы, регламентирующие правоотношения клиента и лица, оказывающего посреднические услуги (договор об оказании услуг по подбору недвижимости, квитанции об оплате услуг и т.д.);

4.4. Документы, используемые при заключении сделки (удостоверяющие личность, договор купли-продажи, правоустанавливающие документы на

жилье, доверенность на распоряжение недвижимостью, справки из БТИ, компании, оказывающей жилищно-коммунальные услуги и т.д.);

5. Иные документы, в частности подтверждающие отношение лица к льготной категории граждан, нотариальные доверенности о правомочиях лица (наследование, дарение), личные документы преступников, документы, регулирующие правоотношения подозреваемых и третьих лиц и т.д.

Основным источником и носителем идеальных следов мошенничества в сфере долевого строительства жилья являются потерпевшие и свидетели, в памяти которых сохранился мысленный образ преступника и его действий. В изученных нами уголовных делах эти следы отражены протоколами опознания (в 17% случаев). А.Н. Розин отмечает, что информация, отражаемая в виде идеальных следов при совершении мошенничества в сфере жилищного строительства может быть абсолютно бесполезной для расследования, поскольку «вопросами заключения различного рода договоров для привлечения денежных средств в долевое строительство могут заниматься специально уполномоченные сотрудники, а непосредственно мошеннические действия могут быть совершены руководителями застройщика или иными лицами»[1]. Тем не менее, при этом он отмечает, что: «успешное опознание по материалам изученных уголовных дел проводилось в 27% случаев»[2].

Изучение уголовных дел о мошеннических действиях на рынке вторичного жилья свидетельствует о более частом и успешном количестве проведенных опознаний преступников потерпевшими и свидетелями (69% случаев). Закономерность этих статистических показателей обусловлена, в первую очередь, непосредственным контактом мошенника с потерпевшим,

---

[1] Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 42.
[2] См. там же. С. 43.

свидетелями в течение определенного периода времени, так как механизм преступления предполагает обман жертвы, введение ее в заблуждение. Мошеннику приходится общаться с потерпевшим, свидетелями (сотрудниками органов исполнительной власти, нотариальных контор, работниками сферы ЖКХ и т.д.). Информация, составляющая мысленный образ преступника, предметы (транспортное средство, мобильный телефон, которым он пользовался, записи, которые вел и т.д.) и обстоятельства (сведения о своей личности, месте работы, месте проживания и т.д.) с ним связанные, запечатлеваются в памяти потерпевших, очевидцев, свидетелей.

Основным источников идеальных следов подобного рода являются показания потерпевших, их родственников, друзей, соседей, коллег по работе. Реже информацию о преступнике, предметах и обстоятельствах с ним связанных, можно получить от свидетелей – сотрудников органов исполнительной власти, нотариальных контор, работников сферы ЖКХ и т.д., что вполне объяснимо большим потоком людей, которые посещают данные организации за один день. В данном случае, как правило, мошенники запоминаются при наличии особых примет, либо характерного поведения, выходящего за пределы общепринятых норм приличия. Однако для лиц, совершающих преступления указанной категории, не свойственно выделятся из общей массы посетителей государственных учреждений.

Значимость идеальных следов, в данном случае, не умаляет ценности материальных следов – документов, отражающих информацию о преступлении. В процентном соотношении использование поддельных документов при совершении мошенничества на рынке вторичного жилья (35%), несколько отличается от таких данных на рынке первичного жилья (21%).

Отличительной особенностью идеальный и виртуальных следов преступления, характерных для мошенничества как на рынке первичной, так и

вторичной недвижимости является их «рассеянный» характер, то есть рассредоточенность по некоторому множеству их носителей[1].

Наиболее распространен способ использования одного поддельного документа, предоставляющего правомочия совершения сделок с недвижимостью, для получения подлинных документов, с помощью которых исполняются все дальнейшие действия. Например, использование поддельной генеральной доверенности на распоряжение квартирой, с помощью которой оформляется подлинное свидетельство о регистрации права собственности на нее, впоследствии предоставляющее полномочия ее продажи добросовестным покупателям.

Обобщая полученные результаты исследования, отметим что различие материальных и идеальных следов преступления по делам о мошенничестве на рынке первичного жилья и на рынке вторичного жилья не дает основания противопоставлять их достоинства и значение как источников доказательств. Только в совокупности они позволяют сформировать по уголовному делу достаточно убедительную и устойчивую доказательственную базу.

## 1.5. Личность преступника и потерпевшего при совершении мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

Основополагающим элементом любого преступления является личность преступника, которая представляет интерес, в первую очередь, в плане тех

---

[1] См., например: Организация и методика раскрытия и расследования некоторых видов экономических преступлений: учебно-методическое пособие / под. ред. А.И. Бастрыкина, А.Ф. Волынского, В.А. Прорвича. М.: Изд-во «Спутник», 2016. Волынский А.Ф., Прорвич В.А. Тактические особенности выявления и фиксации «рассеянных» следов экономических преступлений // Криминалистическая тактика: современное состояние и перспективы развития. 56-е криминалистические чтения. 29 октября 2015 г. Часть 1. М.: Акад. Упр. МВД РФ. 2015. С. 140.

специфических свойств и признаков, которые определяют другие элементы криминалистической характеристики – способы совершения данного вида преступления, механизм следообразования и др.[1].

Еще Ганс Гросс указывал на необходимость подвергать исследованию не только «вещественные доказательства, поступки и явления в уголовном деле», но и «характер и психологические особенности, привычки, способы действия лиц, участвующих в уголовном процессе». Обязательным условием «точной деятельности судебного следователя является основательное знание человека, как основного материала предварительного следствия»[2].

Личность представляет собой объект исследования практически всех юридических наук: уголовного права и процесса, криминологии, криминалистики и юридической психологии[3].

Вопросами личности подозреваемого (обвиняемого) в рамках криминалистической характеристики преступления занимались такие видные ученые-криминалисты, как Н.Т. Ведерников, Б.С. Волков, В.К. Гавло, В.Ф. Ермолович, Л.Л. Каневский, В.А. Образцов, В.Д. Филимонов, Н.П. Яблоков и др[4].

---

[1] Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 20.

[2] Гросс Г. Руководство для судебных следователей как система криминалистики. М.: Изд-во ЛексЭст, 2002. С. 42 – 43.

[3] Глазырин Ф.В. Практические и теоретические проблемы изучения личности участников уголовного судопроизводства // Проблемы изучения личности участников уголовного судопроизводства. Свердловск, 1980. С. 4.

[4] С точкой зрения относительно личности подозреваемого (обвиняемого) в рамках криминалистической характеристики преступления можно ознакомиться в следующих научных трудах: Ведерников Н.Т. Личность преступника как элемент криминалистической характеристики преступления // Криминалистическая характеристика преступления. М., 1984. С. 74 – 76. Волков Б.С. Личность преступника как предмет уголовно-правового и криминалистического исследования // Личность преступника. Казань, 1972. С. 7. Гавло В.К. Теоретические проблемы и практика применения методики расследования отдельных категорий преступлений. – Томск: Изд-во Томского ун-та, 1985. С. 97. Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений / В.Ф. Ермолович. Минск, 2001. С. 194. Каневский Л.Л. Криминалистические проблемы расследования и профилактики преступлений несовершеннолетних. Красноярск: Изд-во Красноярского ун-та. С. 94. Криминалистика: учебник / под ред. Н. П. Яблокова. М., 1999. С. 44 – 45.

Изучение результатов теоретических исследований, посвященных характеристике личности мошенника, свидетельствует, что в них доминирует мнение о субъекте преступлений указанной категории как о лице, обладающем особыми качествами: «хитрый, изворотливый ум, развитое воображение и фантазия, умение заинтересовать и расположить к себе людей, актерские способности, умелое использование тех или иных благоприятных обстоятельств для осуществления преступных действий, либо их приспособление в соответствие с их преступным замыслом»[1]. Однако не исключается возможность совершения мошенничества любым человеком, не обладающим особыми качествами, поскольку совершению преступлений данной категории иногда способствует складывающаяся ситуация[2].

В рамках данного исследования личность субъекта мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости изучалась нами в различных аспектах: социально-демографическом, нравственно-психологическом, уголовно-правовом и криминалистическом аспектах.

Основная доля мошенничеств как на рынке первичного, так и на рынке вторичного жилья, судя по результатам изученных нами уголовных дел, совершается лицами мужского пола – 72%. Данный факт обусловлен тем, что мужчины в большей мере, по сравнению с женщинами, имеют деловые связи с сотрудниками различных структур и ведомств, связанных с жилищно-

---

Образцов В.А. Выявление и изобличение преступника. М.: Юристь, 1997. С. 10. Филимонов В.Д. Общественная опасность личности преступника. Томск, 1979. С. 29 и др.

[1] Кабанова Ж.Ю. Теоретические основы и практика предварительного расследования и судебного следствия по делам о мошенничестве, совершаемом на вторичном рынке жилья. дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 94. Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 80. Куринов Б.А. Криминалистические и процессуальные аспекты расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2006. С. 44.

[2] Мишина И.М. Расследование мошенничества, совершенного с использованием банковских карт: криминалистические и уголовно-процессуальные аспекты: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 76. Шагиахметов М.Р. Особенности расследования мошенничеств, причинивших ущерб в особо крупных размерах: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск, 2003. С. 31 – 33.

правовыми отношениями. Кроме того, установлено, что мужчины в большей степени склонны к совершению квалифицированных способов мошенничества (создание строительных фирм – однодневок, финансовых пирамид, привлечение в качестве соучастников преступления сотрудников государственных учреждений в сфере оборота недвижимости, нотариальных и риэлтерских контор и т.д.).

Количество женщин, совершавших мошеннические действия в сфере жилищных правоотношений в 2012-2015 г.г. составляет 28%. За предыдущие пять лет этот показатель, оставаясь в основе своей стабильным, колеблется от 26,2%[1] до 27,4%[2].

В настоящее время, по нашим данным, 23% мошенничеств на рынке первичного и 39% на рынке вторичного жилья совершается группой лиц по предварительному сговору, с участием женщин. Во втором случае, нередко они являются организаторами мошеннической схемы, как правило, используя для этого свое служебное положение.

Результаты изучения следственно-судебной практики позволяют резюмировать, что в сфере долевого строительства жилья мужчин – мошенников больше, чем женщин. Мошенницы женского пола много чаще заявляют о себе в преступлениях на рынке вторичной недвижимости. Например, риелторы, сотрудницы нотариальных контор, органов исполнительной власти, муниципальных образований, лица, знакомые с потерпевшим (соседи, дальние родственники и т.д.).

Абсолютное большинство мошенничеств в сфере оборота жилой недвижимости, (около 78%), по нашим данным, совершается лицами в возрасте

---

[1] Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. С. 43.

[2] Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 23.

от 26 до 52 лет. Эти показатели, следует заметить, остаются относительно стабильными, начиная с 2009 года и характерны как для рынка первичного, так и для рынка вторичного жилья[1]. Это обусловлено, во-первых, особенностями субъектов данного вида преступления. Только с возрастом у них появляется соответствующее должностное положение, формируются такие качества как хитрость, умение разговорить и расположить к себе собеседника, войти к нему в доверие и т.п. Все эти качества приобретаются с жизненным опытом человека, когда накапливаются определенные познания в различных сферах социальной жизни. Во-вторых, более молодой человек, будь то мужчина или женщина, не могут произвести впечатление на потенциальную жертву в силу своего возраста и зачастую отсутствия элементарных познаний в психологии человека, навыков общения с различными возрастными группами людей.

Абсолютное большинство исследователей сходятся во мнении о незначительном числе фактов участия несовершеннолетних в мошеннических махинациях в сфере оборота жилой недвижимости. Причины такого положения достаточно веско аргументированы Г.Н. Борзенковым, объясняющим это относительной сложностью способа совершения преступлений данного вида: проблемой построения доверительных исходных отношений между преступниками и потерпевшими, без которых практически невозможно совершение обмана (несовершеннолетнему, по сравнению с лицом более зрелого возраста, решить эту проблему гораздо сложнее), и поэтому нами не проводилось специального исследования данной возрастной группы. Вовлечение несовершеннолетних в преступную деятельность в жилищной

---

[1] Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. С. 45. Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 79.

сфере отмечается в единичных случаях, при составлении сложных мошеннических схем, к примеру, для признания сделки недействительной[1].

Характеристика личности мошенника по уровню образования, приводимая ранее исследователями данной проблемы, начиная с 1999г., существенно различается. Например, почти половина (49,9%) мошенников, имеют высшее образование, по данным Г.В. Бембеевой (1999 – 2001 г. г.)[2]; по данным В.В. Малыгиной (2008 г.) менее одной трети (31,7%)[3]. А.Е. Слепнев отмечает, что таких лиц всего 17,91%, а со средним образованием – 4,48%[4]. Получается, что почти 78% мошенников безграмотные люди (?), что маловероятно. Если различия в данных Г.В. Бембеевой и В.В. Малыгиной можно как-то объяснить особенностями географии исследования, различием времени его проведения, то данные А.Е. Слепнева, скорее всего результат «методического сбоя» в исследовании.

В результате нашего исследования установлено, что высшее и неоконченное высшее образование имеют 42% лиц, совершивших мошенничество как на рынке первичного, так и вторичного жилья. В данном случае права С.В. Горобченко, утверждая, что хорошее образование для исследуемого типа мошенника хотя и не обязательно, однако, «его наличие облегчает совершение преступных действий»[5]. Подобная тенденция обусловлена расширением поля деятельности мошенников в сфере жилищных правоотношений, связанного с появлением новых способов и механизмов

---

[1] Борзенков Г.Н. Ответственность за мошенничество. М.: ЮРЛИТ., 1971. С. 84.
[2] Бембеева Г.В. Тактические и психологические особенности расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2001. С. 22.
[3] Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 79.
[4] Слепнев А.Е. Расследование мошеннических посягательств, совершенных группой лиц: дис. … канд. юрид. наук. Уфа, 2009. С. 62.
[5] Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. С. 46.

совершения указанных преступлений. Данное обстоятельство требует от субъектов преступной деятельности повышения образовательного уровня, в том числе в специфичных областях законодательства. Примером может служить умение лиц, совершающих мошеннические действия в сфере получения жилищных субсидий, ориентироваться в законодательстве, регламентирующем порядок действий граждан, претендующих на участие в различного рода социальных программах, создаваемых государством в целях улучшения жилищных условий жизни населения.

Имея целью формирование целостного понимания личности преступника, обратим внимание на то, что внешне эти люди ведут вполне благопристойный образ жизни, имеют семью и детей, постоянное место работы в государственных или коммерческих структурах, либо занимаются предпринимательской деятельностью без образования юридического лица. Подавляющее большинство мошенников имели положительные характеристики по месту работы и месту жительства. Они не злоупотребляли алкоголем, не употребляли наркотические средства или психотропные вещества.

Резюмируя приведенные статистические данные, отметим, территориальность совершения мошенничеств в сфере оборота жилой недвижимости обусловлена местом проживания преступников. Закономерность данного положения объясняется тем, что исследуемый вид преступлений требует тщательной подготовки, знания местности, особенностей оформления и регистрации сделок с недвижимостью, наличия налаженных связей в федеральных органах государственной и исполнительной власти, муниципальных органах, органах юстиции и т.д., наличия оборудования для подделки документов. Оговоримся, что под местом проживания преступников понимается не конкретный дом, улица, район, а в более широком смысле – административный населенный пункт субъекта РФ.

Результаты проведенного нами изучения уголовных дел о мошенничестве на рынке первичной и вторичной недвижимости свидетельствуют, что из общего числа лиц, обвиняемых, 64% ранее привлекались к уголовной ответственности. Близкие данные по этой позиции приводит Г.В. Бембеева – более 60% лиц, ранее уже были судимы за аналогичное преступление[1]. А.Е. Слепнев приводит статистику, согласно которой – 59,4% лиц, совершающих мошенничества в составе организованной группы, ранее судимы[2].

Мошенничество в сфере оборота жилой недвижимости практически невозможно осуществить в одиночку, поскольку сам способ данного преступления предполагает совместные, скоординированные действия нескольких лиц[3]. Зачастую в совершение преступления вовлечены не только обычные граждане, желающие улучшить свои жилищные условия, не имея на это законодательно оформленного права, но и сотрудники государственных органов, несущие ответственность за реализацию социальных программ в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Факты использования служебного положения отмечаются по 14% изученных нами уголовных дел о мошенничестве на рынке первичной и вторичной недвижимости и рассматриваются законодателем в качестве квалифицирующего признака мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости ч. 3 ст. 159 УК РФ.

*Например, прокуратурой Свердловской области по поручению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации 30.01.2013 года*

---

[1] Бембеева Г.В. Тактические и психологические особенности расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2001. С. 22.

[2] Слепнев А.Е. Расследование мошеннических посягательств, совершенных группой лиц: дис. … канд. юрид. наук. Уфа, 2009. С. 65.

[3] Карагодин В.Н. Особенности расследования мошенничества и вымогательства // Криминалистика: учебник / под ред. И. Ф. Герасимова, Л. Я. Драпкина. М., 1994. С. 446.

*проведена проверка эффективности реализации на территории региона Федерального закона «О ветеранах» и государственных программ по обеспечению инвалидов и участников Великой Отечественной Войны и членов их семей жилыми помещениями. Установлено, что в период 2007 - 2012 г.г. должностные лица Свердловского областного государственного учреждения «Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» незаконно, без фактического выполнения подрядчиками строительных работ по заключенным государственным контрактам, подписывали акты о стоимости выполненных работ, послужившие основанием для перечисления средств федерального и областного бюджетов недобросовестным застройщикам. На их основании застройщику перечислено свыше 29 млн. рублей. Всего по результатам прокурорской проверки выявлено 13 государственных контрактов на строительство жилья со сроком исполнения в 2007 - 2011 г.г., которые до настоящего времени не исполнены – дома в эксплуатацию не сданы, строительство необоснованно прекращено на различных стадиях готовности объектов. Общая сумма ущерба, причиненная бюджету, составляет более 117 млн. рублей*[1].

Мошенничество на рынке первичной недвижимости в 73%, а на рынке вторичной недвижимости в 68% совершается группой лиц по предварительному сговору или организованной преступной группой численностью 3 – 5 человек.

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:

– единая цель (совершение конкретного преступления) и единый мотив (корыстный мотив) создания группы;

– подбор соучастников по параметрам, отвечающим заданной цели (личностные характеристики, место службы, наличие связей в определенных сферах общественной жизнедеятельности);

---

[1] Официальный сайт Генеральной прокуратуры РФ. [Электронный ресурс]. – URL: http://genproc.gov/ru (дата обращения 31.01.2013).

– распределение ролей между участниками группы производится на основании параметров, по которым подбирались соучастники;

– наличие лидера – организатора преступной группы и, вместе с тем проявление самостоятельности в деятельности каждого из членов группы. Это обусловлено устойчивым социальным статусом каждого из участников, наличием у них образования, места работы, а также тем, что от исполнения роли каждого из участников, зависит успех совершения преступления в целом;

– тщательная подготовительная деятельность группы, носящая «разведывательный» характер;

– общий контроль за действиями членов преступной группы со стороны лидера, централизация этих действий, что не противоречит предыдущему пункту, так как члены группы действуют самостоятельно, но в рамках исполнения поставленной цели;

– длительность существования группы обусловлена целью ее создания – совершение конкретного преступления, а именно: временем подготовки, совершения, распределения преступных доходов и сокрытия деяния (его следов и самих преступников);

– распределение преступных доходов между членами группы в соответствии с заранее достигнутой договоренностью и степенью участия в преступлении.

Схожие признаки групповой преступности в жилищной сфере выделяет С.И. Бедрин[1].

Преступления исследуемой категории в основном совершаются лицами, находящимися в трезвом состоянии, что обусловлено особенностями способов и

---

[1] Бедрин С.И. Расследование группового мошенничества в жилищной сфере: научно-практическое издание / С.И. Бедрин. Волгоград. 2003. С. 24.

сложностью механизма их осуществления. Исключение составляют случаи употребления спиртного для создания обстановки, способствующей совершению преступления, когда мошеннику необходимо расположить к себе потерпевшего, войти к нему в доверие для дальнейшего склонения к заключению сделки. В таком случае, принятие спиртного не цель, а прием, используемый для реализации способа мошеннических действий.

Мотивом совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости являются корыстные побуждения, реализуемые посредством прямого умысла на хищение чужого имущества или приобретения права на чужое имущество, а также выраженные в стремлении виновных улучшить свои жилищные условия за счет получения субсидии от государства на осуществление строительства индивидуального жилья, либо приобретения квартиры, не имея на это законного права, путем представления в органы исполнительной власти заведомо подложных документов, предоставляющих такие правомочия.

Весьма значимую роль в механизме исследуемой группы преступлений играет виктимное поведение потерпевших. По данным отдельных исследований, в каждом 8 случае из 10 механизм мошенничества был связан с особенностями личности и поведения потерпевшего[1].

Изучением характеристик личности потерпевшего посвящены научные труды А.М. Абрамова, И.А. Возгрина, В.Д. Ларичева, М. А. Лушечкиной Л.Л. Каневского, Б.А. Куринова, А.М. Кустова, Е.Е. Центрова, В.П. Шейнова, и др., при этом они отмечают, что характеристика личности потерпевшего от мошенничества в жилищной сфере включает в себя социальные,

---

[1] Криминология: учебник. – М.: Изд-во МГУ, 1994. С. 131.

демографические и психологические признаки[1]. Однако научные работы, посвященные мошенничеству в сфере оборота жилой недвижимости, не отражают в полной мере личностные характеристики и особенности виктимологического поведения потерпевшего[2].

Результаты проведенного нами изучения уголовных дел позволяют несколько конкретизировать характеристику лиц, пострадавших от мошенничества в сфере долевого строительства жилья. Чаще всего это молодая работающая семейная пара в возрасте от 27 до 40 лет, имеющая детей (либо молодожены, не имеющие детей), желающая улучшить свои жилищные условия (купить жилье, разъехаться с родителями, либо расширить имеющуюся жилплощадь), приобретающая квартиру (дом по программе частного малоэтажного строительства) за счет ипотечного кредитования (потребительского кредитования), либо получения денег от родственников

---

[1] Абрамов А.М., Куринов Б.А. Мошенничество (комплексная характеристика и методика расследования). М.: МПГУ, 2005. С. 52 – 57. Возгрин И.А. Научные основы криминалистической методики расследования преступлений / И.А. Возгрин. М., 1993. С. 26. Ермакова Л.А. Жертвы мошенничества: виктимологическая профилактика // Гражданин и право. 2006. № 7. С. 84 – 92. Ларичев В.Д. Мошенничество. М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфор». 2000. С. 18 – 22. Лушечкина М.А. О направлениях, задачах и о понятии криминалистического изучения личности // Вестник Московского ун-та. Серия 11. Право. 1999. № 3. С. 46 – 47. Каневский Л.Л. Криминалистические проблемы расследования и профилактики преступлений несовершеннолетних. Красноярск: Изд-во Красноярского ун-та, 1991. С. 91 – 96. Веренич И.В., Кустов А.М., Прошин В.М. Криминалистическая теория механизма преступления: монография / под науч. ред. А.М. Кустова. М.: Изд-во Юрлитинформ. 2014. С. 212. Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 81. Центров Е.Е. Виктимологические аспекты криминалистики // Криминалистическая виктимология (вопросы теории и практики). Иркутск: Изд-во Иркутского гос. ун-та, 1980. С. 27. Шейнов В.П. Психология обмана и мошенничества. М.: Изд-во АСТ, 2002. С. 78 – 134. и др.

[2] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Краснодар. 2004. Бедрин С.И. Криминалистическая характеристика и особенности раскрытия и расследования мошенничеств, совершенных группой лиц в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2001. Волков В.Л. Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2005. Кабанова Ж.Ю. Теоретические основы и практика предварительного расследования и судебного разбирательства по делам о мошенничестве, совершаемом на вторичном рынке жилья: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. Куринов Б.А. Криминалистические и процессуальные аспекты расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2006. Орлов А.В. Оперативно-розыскные меры борьбы с преступлениями, совершаемыми в сфере приватизации жилья: дис. … канд. юрид. наук. М., 2000. Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. Шаров А.В. Методика расследования мошенничеств в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. и д.р.

(подарок на свадьбу, оплата первоначального взноса и т.д.), заключающая для этого договор участия в долевом строительстве жилья.

Подробнее характеристика личности жертвы в социально-демографическом аспекте выглядит следующим образом. В абсолютном большинстве случаев (82%) потерпевшим по изученным уголовным делам был признан мужчина. Это обусловлено большей деловой активностью лиц мужского пола, в связи с чем он выступает в роли заказчика при заключении и подписании договора участия в долевом строительстве жилья и, в том числе, сложившимся семейным укладом, согласно которому наиболее важные решения, (а покупка жилья – сделка дорогостоящая), принимает мужчина. Кроме того, в ряде случаев мужчина являлся работающим членом семьи, тогда как женщина находилась в отпуске по уходу за ребенком, то есть вела более «домашний» образ жизни.

По изученным уголовным делам установлено, что мужчина – муж, являясь главой семьи, принимает на себя обязательства организационного и представительского характера, а именно: а) представляет интересы семьи в офисе фирмы-застройщика; б) изучает текст договора, подписывает его; в) перечисляет денежные средства на строительство, получает подтверждающую квитанцию на свое имя; в) ведет деловую переписку с фирмой-заказчиком; г) предъявляет письменные претензии, иски; д) выступает в роли потерпевшего в судебных инстанциях и в правоохранительных органах.

Роль женщины – жены сводится к действиям консультативного характера: а) совместно с мужем представляет интересы семьи в офисе фирмы-застройщика; б) изучает рекламную продукцию, проектную документацию, планировку квартир, инфраструктуру жилого комплекса (жилого поселка, в случаях малоэтажного индивидуального строительства); в) участвует в выборе

квартиры; г) выступает в роли свидетеля в судебных инстанциях и в правоохранительных органах.

Несколько иначе выглядит характеристика потерпевшего от мошеннических действий на рынке вторичного жилья. Относительно предмета преступного посягательства потерпевших можно классифицировать на:

а) собственников жилья – лиц, имеющих в собственности жилую недвижимость, которая становится предметом преступного посягательства (64% изученных нами уголовных дел);

б) покупателей жилья – лиц, собирающихся приобрести жилую недвижимость, имеющих денежные средства, которые становятся предметом преступного посягательства.

Социально-демографические данные покупателей жилья схожи с данными потерпевших от мошенничества в сфере долевого строительства жилья. Это также семейная пара с детьми (82%), имеющая постоянный источник дохода, как правило, средне-специальное (67%) и высшее (33%) образование, желающая улучшить свои жилищные условия. Возрастной параметр от 30 до 53 лет. Потерпевшим по уголовному делу, как правило, признается мужчина, женщина выступает в роли свидетеля.

Немаловажным фактором является виктимное поведение потерпевшего, о наличии которого свидетельствуют изученные уголовные дела. Посредством их анализа выявлены и обобщены наиболее значимые поведенческие детерминанты потерпевшего, способствующие совершению мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости:

- чрезмерная доверчивость;
- правовая неграмотность;
- присутствие корыстного фактора в поведении;
- невнимательное отношение к содержанию договора.

Значимость корреляционных связей факторов виктимного поведения потерпевшего и механизма совершения мошенничества подробно изложены в исследованиях И.В. Александрова, С.В. Горобченко, В.В. Малыгиной, А.Е. Слепнева, А.В. Шарова[1].

Обобщая результаты их исследований и наши данные о личности жертвы мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, отметим, что в целом это законопослушные граждане, ведущие добропорядочный образ жизни, имеющие постоянный источник дохода, семью, детей, желающие улучшить свои жилищные условия. В группу риска входят одиноки граждане, лица преклонного возраста, страдающие от психических заболеваний, не исключающих вменяемости, зависимые от алкогольного или наркотического пристрастия. Дети – пострадавшие от преступлений указанной категории, в подборке изученных уголовных дел не встречались. Данный факт обусловлен их зависимым статусом и особенностями законодательного регулирования их правового положения.

Результаты исследования криминалистической характеристики мошенничеств в сфере оборота жилой недвижимости, позволяют сделать следующие выводы:

1. Криминалистическая характеристика мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости представляет собой элемент частной методики расследования преступных деяний рассматриваемого вида, представляющий собой сложную систему типовых сведений, раскрывающую закономерности и

---

[1] Александров И.В. Криминалистическая характеристика и особенности расследования мошеннических посягательств на личную собственность граждан: автореферат дис. … докт. юрид. наук. Свердловск, 1985. С. 11. Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. С. 54 – 58. Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 82 – 83. Слепнев А.Е. Расследование мошеннических посягательств, совершенных группой лиц: дис. … канд. юрид. наук. Уфа, 2009. С. 73 – 75, 77. Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. С. 25.

процессы совершения рассматриваемых преступлений, поведения преступников, влияния на преступную деятельность пространственно-временных и окружающих условий (обстановки), а также противодействия ее выявлению и расследованию.

Структуре криминалистической характеристики вида преступлений свойственна статичность, а содержанию динамичность.

2. Основными элементами криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости являются обобщенные (типовые) сведения:

а) о времени, месте и обстановки совершения преступлений исследуемого вида;

б) о способах совершения рассматриваемых преступлений;

в) о следах преступления и механизме следообразования;

г) о личности преступников;

д) о личности потерпевших.

3. Характерными признаками мошенничества на рынке первичной и вторичной недвижимости являются:

3.1. Многоэпизодность преступлений, как следствие сложный механизм способов совершения, длительный временной промежуток, объединяющий все этапы преступления;

3.2. Многоступенчатая схема гражданско-правовых сделок с недвижимостью, являющаяся способом совершения и сокрытия преступления;

3.3. Большой объем документооборота, сопровождающий каждый этап преступления;

3.4. Особый объект преступного посягательства (чужое недвижимое имущество, право пользования чужим недвижимым имуществом, право на чужое недвижимое имущество, распоряжаться которым мошенник не вправе,

денежные средства (либо иное имущество, выступающее в качестве платежа), передаваемые за несуществующую недвижимость;

3.5. Групповой характер преступлений;

3.6. Совершение преступления по территориальному признаку, то есть по месту проживания мошенников (имеется в виду субъект РФ);

3.7. Обязательное наличие этапа подготовки совершения преступлений, отличающегося своей длительностью, тщательностью, разведывательным характером действий.

4. Характерным временем совершения данного вида преступлений являются будние дни, время работы офисов и государственных учреждений; местом совершения преступления в основном являются офисы компаний-застройщиков, агентств недвижимости, риэлтерских, нотариальных контор, учреждений органов федеральной исполнительной власти, органов местного самоуправления, а также место проживания потерпевшего.

5. Многообразие способов мошенничества, как следствие, сложность в их структуризации на рынке первичной недвижимости и на рынке вторичной недвижимости;

6. В целях сокрытия следов преступления, на рынке первичной недвижимости, как правило, реализуются следующие способы:

6.1. Частичное выполнение принятых на себя обязательств по договору для демонстрации честных намерений исполнителя;

6.2. Ссылка на условия договора для перевода сложившихся правоотношений в область гражданского права;

6.3. Возмещение имущественного ущерба части потерпевшим, получение от них заявлений об отсутствии претензий для прекращения уголовного преследования и перевода сложившихся правоотношений в область гражданского права;

6.4. Реструктуризация предприятия, освобождение помещения, арендуемого под офис, прекращение прежнего вида деятельности, смена учредителей, фиктивное банкротство предприятия;

6.5. Сокрытие и (или) уничтожение документации, подтверждающей факт осуществления предпринимательской деятельности, факт проведения сделок с недвижимостью, факт причастности к преступлению конкретного лица и т.д.;

6.6. Подготовка поддельной документации, подтверждающей правомочия на: строительство жилого объекта, распоряжение недвижимостью, право лица (физического либо юридического) заниматься определенным видом предпринимательской деятельности и т.д.;

6.7. Подготовка лиц, готовых дать ложные свидетельские показания, подтверждающие алиби преступника (-ков);

7. На рынке вторичной недвижимости это:

7.1. Многоступенчатая схема гражданско-правовых сделок со спорной недвижимостью;

7.2. Удаление потерпевшего от места совершения преступления, с целью его сокрытия и предупреждения возможного обращения за помощью к родственникам или в правоохранительные органы;

7.3. Сокрытие самих преступников с места преступления.

8. Сведения о личности преступников позволяют определить направления расследования преступления, разработать план следственных действий; алгоритмизировать и оптимизировать процесс выдвижения и отработки частных следственных версий; прогнозировать поведенческие особенности подозреваемого при производстве следственных действий, составить план их проведения, разработать организационно-тактические мероприятия по предупреждению противодействия расследованию.

9. Исследование личности потерпевших на рынке вторичной недвижимости позволило выделить в группу риска лиц преклонного возраста, одиноких, пенсионеров, лиц, ведущих асоциальный образ жизни, употребляющих наркотические средства алкоголь, страдающих психическими расстройствами, не исключающими вменяемость. Это не означает, однако, что жертвой мошенников не может стать добропорядочный гражданин, среднего возраста. Отмечено, что провоцирующим фактором совершения преступлений указанной категории может служить виктимное поведение потерпевшего, а именно:

- излишняя доверчивость, некритичное поведение при заключении сделки;
- невнимательность при оформлении документов по сделке;
- корыстное поведение, сопровождающее этапы принятия решения о сделке, заключения соглашения и подписания соответствующих документов;
- небрежное отношение к документам, удостоверяющим личность и правоустанавливающим документам на недвижимость.

# ГЛАВА II. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ РАССЛЕДОВАНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 2.1. Доследственная проверка заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости. Возбуждение уголовного дела

Тактика проведения доследственной проверки самым непосредственным образом связана с организацией в целом расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, что является, по сути неотъемлемой частью методики расследования преступлений. В этой связи обращает на себя внимание определение организации раскрытия и расследования преступлений, даваемое в криминалистической литературе на основе научно обоснованного, концептуально выведенного определения организации любой деятельности в энциклопедической литературе, - это: а) «внутренняя упорядоченность, согласованность взаимодействия более или менее автономных частей целого, обусловленного его строением»; б) «объединение людей, совместно реализующих программу или цель и согласованно действующих на основе процедур и правил»[1].

Второе определение организации (б) вообще, как целого, легко трансформируется в организацию раскрытия и расследования преступлений – это следователь и взаимодействующие с ним другие субъекты данной деятельности, совместно определяющие и реализующие план действий в целях

---

[1] Большая Советская Энциклопедия. 3-е изд. Т. 18. М., 1974. С. 140. Философский энциклопедический словарь. М., 1983, С. 463.

раскрытия и расследования преступлений на основе требований уголовно-процессуального законодательства.

Ссылаясь на первый вариант приведенного определения (а), А.Ф. Волынский убедительно доказывает, что в качестве «частей целого» в организации раскрытия и расследования преступлений выступают такие виды деятельности, как процессуальная, оперативно-розыскная, судебно-экспертная, технико-криминалистическая и т.п. А взаимодействие осуществляющих эти виды деятельности сотрудников имеет определяющее значение как в целом для организации работы по уголовному делу, так и для организации, включая тактику производства следственных и иных процессуальных действий[1].

Такой подход к пониманию организации раскрытия и расследования преступлений позволяет более прагматично подходить к сущности и содержанию взаимодействия между «частями целого», рассматривая его, прежде всего, как совместную деятельность и только затем как согласованную по месту, времени и задачам[2]. В таком случае несколько иной представляется регламентация в УПК РФ порядка использования в раскрытии и расследовании преступлений, а значит и при производстве отдельных следственных действий, данных оперативно-розыскной деятельности, возможностей специалистов и использования ими современных технических средств собирания, исследования и использования доказательств.

Здесь прослеживается диалектическая зависимость состояния организации в целом – организации раскрытия и расследования преступлений; составляющих ее частей – названных выше видов деятельности; организации

---

[1] Волынский А.Ф. Организация раскрытия и расследования преступлений – комплексная, межнаучная категория // Вестник Московского университета МВД России им. В. Я. Кикотя. № 10. 2015. С. 10 – 13.

[2] Михайлов В.А. Организация раскрытия и расследования преступлений // Криминалистическое обеспечение деятельности криминальной милиции и органов предварительного расследования. М.: Новый Юрист. 1997. С. 11.

работы по уголовному делу и, наконец, организации производства следственных и иных процессуальных действий. Именно в этой взаимозависимой системе связей общего и частного возникают такие вопросы: почему заключение специалиста на предварительном следствии, даваемое им по результатам инструментального (приборного), в основе своей объективного исследования доказательств, не имеет доказательственного значения, а заключение эксперта, признается доказательством (ст. 74 ч. 2 п. 3.1 УПК РФ)? Или почему заключение специалиста, данное им в порядке проверочных действий, является фактическим основанием для принятия такого принципиально важного процессуального решения, как возбуждение уголовного дела и начала уголовного преследования человека, а после его возбуждения не признается доказательством?

Такие вопросы возникают в отношении взаимодействия следователя с оперативными работниками путем бюрократической переписки (ст. 38 ч. 2 п. 4 УПК РФ), в отношении допустимости использования в процессе доказывания данных оперативно-розыскной деятельности (ст. 89 УПК РФ). Все это самым непосредственным образом сказывается, и не лучшим образом, на тактике производства отдельных следственных действий, а, следовательно, и в целом на сроках и качестве расследования уголовных дел. При этом, по нашему мнению, уже на законодательном уровне не сбалансированы и практически сталкиваются интересы стороны защиты и стороны обвинения. Первая из них по УПК РФ имеет несравненно более широкие права, по сравнению с УПК РСФСР и, следует заметить, где-то оправдано добивается их расширения, а вторая продолжает действовать, реализуя возможности (методы, средства собирания и использования розыскной и доказательственной информации), определенные еще в прежнем УПК РСФСР, в совершенно иных социально-экономических

условиях, при иной качественно и количественно характеризуемой преступности.

В уголовном процессе обязательной является стадия возбуждения уголовного дела, которая служит правовым основанием для всех дальнейших процессуальных действий. Данная стадия начинается, как правило, с получения первоначальных сведений о преступлении и завершается принятием решения о возбуждении уголовного дела, согласованного с прокурором, либо об отказе в таковом. Она призвана обеспечить безотлагательное реагирование на каждое сообщение о преступлении, что является гарантией быстрого и полного его раскрытия и исключает незаконное и необоснованное вовлечение граждан в орбиту уголовного судопроизводства, а также напрасную трату сил и средств правоохранительных органов[1].

Одним из этапов возбуждения уголовного дела является проверка сообщения о преступлении. Вместе с тем, ни в уголовном процессе, ни в криминалистической науке категория доследственной проверки не выделена в отдельный правовой институт. Часть 1 ст. 144 УПК РФ гласит что «дознаватель, орган дознания, следователь обязаны принять, проверить сообщение о любом совершенном или готовящемся преступлении…», а в соответствии со ст. 156 УПК РФ «предварительное расследование начинается с момента возбуждения уголовного дела, о чем следователь, дознаватель, орган дознания выносит соответствующее постановление…». Согласно ст. 162 УПК РФ «в срок предварительного следствия включается время с момента возбуждения уголовного дела…».

Вместе с тем, в криминалистике предполагается поэтапное рассмотрение процесса расследования мошенничества, под которыми понимается

---

[1] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. С. 64.

взаимосвязанная система действий, объединенных единством задач, условиями расследования, спецификой криминалистических приемов[1].

В своих исследованиях ученые – криминалисты традиционно группируют процесс расследования преступлений на три этапа: первоначальный, последующий и заключительный. Е.П. Ищенко определяет первоначальный этап расследования как разрешение проблемной ситуации, связанной с реагированием на совершенное преступление, установлением и изобличением виновного, выяснением важных обстоятельств происшедшего; последующий связан с установлением всех обстоятельств содеянного; заключительный, основное содержание которого – систематизация доказательств, их оценка и принятие по делу окончательного решения[2].

Признавая наличие корреляционных связей между положениями криминалистической методики расследования преступления и уголовно-процессуальными стадиями производства по делу, в науке нет единого мнения об объеме и содержании этапов расследования преступления. Кроме того, деятельность уполномоченного лица в рамках доследственной проверки сообщения о совершенном либо готовящемся преступлении в криминалистике в объект самостоятельного этапа исследования не выделена.

Анализ уголовных дел свидетельствует о том, что лицо, осуществляющее производство по уголовному делу, условно проводит разграничение расследования на первоначальный, последующий и заключительный этапы, исходя из временных рамок и объема указанных понятий. Вместе с тем для целей следственной практики имеет значение этап доследственной проверки сообщения о совершенном или готовящемся преступлении. Об этом

---

[1] Лузгин И.М. Методологические проблемы расследования. М., 1973. - С. 86.
[2] Ищенко Е.П. Алгоритмизация первоначального этапа расследования преступлений: автореф. дис. … докт. юрид. наук. М., 1990. С. 15 – 16.

свидетельствуют результаты проведенного нами опроса сотрудников следственного аппарата, абсолютное большинство которых (73%) считают доследственную проверку сообщения о преступлении началом первоначального этапа расследования.

Организация доследственной проверки мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, имеет свои особенности и представляет собой достаточно сложный процесс. Следует отметить, что при изучении первоначальных сведений не всегда представляется возможным определить в деянии наличие признаков преступления. Причины тому заключаются, с одной стороны, в продуманных мерах сокрытия преступления, а с другой в несвоевременном обращении лиц, пострадавших от неправомерных действий в правоохранительные органы. Данное обстоятельство обусловлено и спецификой правоотношений, складывающихся в сфере оборота жилища.

Сущность доследственной проверки заключается в установлении законности повода и достаточности оснований для возбуждения уголовного дела. Вопрос о том, является ли доследственная проверка предметом криминалистики, остается дискуссионным. Акцентируя внимание на ее двойственной природе, А.Н. Колесниченко отметил, что решение вопроса о ее принадлежности «… имеет как бы две стороны, два аспекта. Действительно, решение вопроса о достаточности имеющихся данных для возбуждения уголовного дела, необходимости провести их проверку, относится к уголовному процессу. Однако, исходные данные, по которым возбуждено дело, являются и объектом специфической криминалистической оценки, позволяющей принять какую-либо из типичных версий, характерную именно для этой совокупности признаков преступления, по которым начато расследование. В таком плане

рассмотрение вопроса о возбуждении уголовного дела вполне оправдано в методике расследования преступлений»[1].

Аналогичной позиции придерживаются другие авторы, полагающие, что «система приемов и методов не может быть ограничена только собиранием доказательств на том или ином этапе расследования. К предмету криминалистики должны быть отнесены также приемы и методы, которые применяются еще до возбуждения уголовного дела, в частности, при рассмотрении заявлений и сообщений о преступлениях»[2].

Закономерность отнесения доследственной проверки заявлений и сообщений о преступлениях как составного элемента первоначального этапа расследования к предмету криминалистики обусловлена следующим положениями:

1. 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).

2. Уголовно-процессуальным законом не запрещено использовать тактические приемы, средства и методы криминалистики, в том числе в целях получения ориентирующей информации о наличии и месте расположения типичных следов.

3. По результатам доследственной проверки выдвигаются общие следственные версии о наличии факта мошенничества, дается его уголовно-

---

[1] Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Харьков, 1965. С. 37.

[2] Белкин Р.С. Курс криминалистики: учебное пособие для вузов / Р.С. Белкин. М., 2001. С. 747 – 748. Зинченко И.А. Вопросы уголовного процесса в криминалистической методике // Вопросы совершенствования методики расследования преступлений / под. ред. И.А. Зинченко. Ташкент, 1984 С. 18. Танасевич В.Г. Дискуссионные вопросы соотношения предметов уголовно-процессуальной науки и криминалистической тактики и методики раскрытия преступлений // Советская криминалистика. Теоретические проблемы. М., 1978. С. 35 – 37.

правовая квалификация, решается вопрос о возбуждении уголовного дела, определяются направления его расследования.

5. Полученные в ее результате сведения, становятся информационной основой планирования расследования, тактики производства процессуальных действий и не процессуальных мероприятий, осуществляемых в фактически и логически выверенной последовательности.

Следует отметить также уголовно-правовой аспект доследственной проверки, который выражается в предварительной квалификации преступления, в случае обнаружения в деянии его признаков.

Доследственная проверка сообщений о совершенных или готовящихся преступлениях в сфере оборота жилой недвижимости – это целенаправленное и всестороннее исследование первичных данных о мошенничестве уполномоченным на то лицом, посредством проведения процессуальных и непроцессуальных действий, с целью установления недостающей и проверки уже имеющейся информации о признаках преступления, достаточной для возбуждения уголовного дела, либо выяснения обстоятельств, исключающих дальнейшее производство по делу.

В результате проведенного нами изучения уголовных дел установлено, что поводами для их возбуждения являлись: заявления о преступлении потерпевших или их родственников – 54% случаев; данные оперативно-розыскных аппаратов, представленные в виде рапортов – 21%, публикации в средствах массовой информации – 9% и иные источники – 16%. Факты явки с повинной и направления соответствующих материалов в орган предварительного расследования из прокуратуры для решения вопроса об уголовном преследовании не отмечены.

Сравнительный анализ уже приведенных статистических данных по результатам исследований, посвященных смежной тематике, свидетельствует об

их значительном разбросе. Так, по данным Д.В. Астафьева дела о мошенничестве в сфере купли-продажи недвижимости возбуждались по заявлениям потерпевшим в 89,2% случаев, по данным А.Н. Розина – 81,9%, по данным В.В. Малыгиной – 72,3%, С.В. Горобченко – 87,5%; соответственно, по оперативно-розыскным данным: 5,4%; 18,1%; 27,7%[1]. Поскольку время проведения ими исследований примерно одно, начиная с 2002 г., такой разброс полученных ими данных можно объяснить демографическими и экономическими особенностями регионов исследований, а в какой-то мере сложившейся практикой реагирования правоохранительных органов на криминогенную обстановку в сфере оборота жилой недвижимости.

Потерпевшими от действий мошенников становятся лица из выявленной ранее группы риска, преклонного возраста, ведущие асоциальный образ жизни. *Примером может служить обращение гр-ки Р. о готовящемся преступлении в отношении ее престарелой родственницы гр-ки Л. Предварительной проверкой установлено, что в двухкомнатной квартире на условиях социального найма по единому ордеру были зарегистрированы гр-ка Л., 1936 года рождения и ее родственница гр-ка Р., 1972 года рождения, которая фактически на данной жилплощади не проживала. Соседка гр-ки Л. по лестничной площадке, гр-ка С., зная об этом, начала настраивать ее против родственников, уговаривала «разделить» ордер, приватизировать свою часть жилплощади и оформить договор дарения на нее (гр-ку С.), апеллируя тем, что родственники не ухаживают за престарелой гр-кой Л., обещая заботиться и оказывать материальную помощь.*

*Пользуясь доверительным к ней отношением, гр-ка С. отвела гр-ку Л. в паспортный стол с заявлением о «разделе» единого ордера на квартиру. Заявление от имени гр-ки Л. написала сама гр-ка С. Работники паспортного стола, приняв это заявление, сообщили о случившемся гр-ке Р., которая являлась опекуном гр-ки Л., страдающей психическим расстройством, не исключающим вменяемости, (об этом гр-ка С. не была осведомлена). По*

---

[1] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. С. 64 – 65; Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 70; Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 89; Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 82.

*результатам проверки в действиях гр-ки С. не было усмотрено состава преступления, предусмотренного ст. 159 УК РФ, в возбуждении уголовного дела было отказано, совершение дальнейших юридических действий по заявлению гр-ки Л. прекращено*[1].

Анализ изученных уголовных дел выявил 10 фактов первоначального обращения потерпевших в суды общей юрисдикции в порядке гражданского судопроизводства. По 8 из них были возбуждены уголовные дела, но при этом не выявлено ни одного случая направления сообщения о преступлении и материалов проверки судом по результатам рассмотрения гражданского дела, несмотря на предоставленные законом правомочия (ч.3 ст. 226 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации[2]). В исследованиях смежных тем приведены схожие статистические показатели[3].

Изучение следственной практики не выявило ни одного случая сообщения в органы дознания или предварительного следствия о выявленных фактах предъявления подложных документов на регистрацию со стороны лиц, осуществляющих государственную регистрацию права собственности и правовую экспертизу поступающих документов на регистрацию[4].

Для успешного расследования рассматриваемой категории преступлений имеет значение время обращения в правоохранительные органы и соответственно срок проведения доследственной проверки. По нашим данным незамедлительное обращение граждан (3 суток) зарегистрировано лишь в 13% случаев. Все эти факты мошеннических действий на рынке вторичного жилья

---

[1] Материал проверки №1042/15-2013. ОП № 4 г. Уфа МВД России по Республике Башкортостан.

[2] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ (в ред. от 19.12.2016 № 438-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

[3] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. С. 65; Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 71; Орлов А.В. Оперативно-розыскные меры борьбы с преступлениями, совершаемыми в сфере приватизации жилья: дис. … канд. юрид. наук. М., 2000. С. 52.

[4] Вместе с тем в главе 3 «Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденных приказом Министерства юстиции РФ от 01 июля 2002 г. № 184, рекомендуется осуществлять проверку по данным направлениям.

(купля-продажа, аренда квартиры). В течение 10 суток с момента совершения преступления о нем заявляют 23% граждан. Вместе с тем, в 64% случаев потерпевшие обращались с заявлением лишь по истечении нескольких месяцев после совершения преступления, что, безусловно, осложняет процесс доследственной проверки. Стабильность статистических показателей подтверждается более ранними исследованиями данной области правоотношений и свидетельствует о закономерных особенностях преступлений указанной категории[1].

Доля отказов в возбуждении уголовного дела по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости составляет 38%. По мнению опрошенных нами сотрудников следственного аппарата и оперативных работников, основные причины принятия такого решения заключаются в несовершенстве организационно-методического обеспечения доследственной проверки, в частности решения вопросов, связанных с разграничением противоправных действий и гражданско-правовых отношений. Определенную негативную роль в этом отношении играет активное противодействие расследованию. Не без связи с этим в трехсуточный срок проверки завершались лишь в отказных материалах (15 случаев). Все изученные уголовные дела возбуждались после доследственной проверки в срок от 10 до 30 суток. Большинство опрошенных нами следователей (82%) и оперативных работников (74%), считают продление сроков предварительной проверки закономерным решением, обусловленным необходимостью производства большого объема следственных действий,

---

[1] Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 72 – 73. Астафьев Д. В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. С. 66. Малыгина В. В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 92 – 93.

оперативно-розыскных мероприятий, изъятия и изучения документов, проведения экспертных исследований.

Анализ судебно-следственной практики свидетельствует о схожести в основе своей алгоритма действий, проводимых в ходе доследственной проверки заявлений (сообщений) о мошенничестве как на рынке первичного, так и на рынке вторичного жилья. При этом отмечаются и некоторые общие проблемы.

1. Использование предписаний нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок оборота жилища – необходимость, продиктованная спецификой расследования преступлений данной категории. Осуществляя проверку сообщения о мошенничестве в сфере жилищного строительства, исследуя материалы в отношении застройщика, лицо, проводящее проверку, неизбежно столкнется с необходимостью изучения гражданского, градостроительного, земельного законодательства, нормативных требований, предъявляемых к составлению бухгалтерской отчетности, сметной, технической документации, порядка поступления и последующего распределения инвестиций.

2. Проведение оперативно-розыскных мероприятий, взаимодействие органа дознания и следователя, специализирующегося на расследовании преступлений данной категории. Взаимодействие, заключающееся, прежде всего, в обмене полученной информацией, в ее совместном анализе и оценке, в разработке версий и плана действий по их проверке. Именно совместная деятельность следователя с оперативными работниками как организационная форма взаимодействия во многом предопределяет его эффективность и в целом успешное расследование преступлений.

Акцентируем внимание, что законодатель не запрещает использование в этих целях любого из комплекса оперативно-розыскных мероприятий, установленных Федеральным Законом «Об оперативно-розыскной

деятельности»[1]. Однако в практике предварительной проверки по рассматриваемому нами виду преступлений наиболее широкое применение находят: опрос; наведение справок (100% уголовных дел); сбор образцов для сравнительного исследования (83% уголовных дел); исследование предметов и документов; отождествление личности; обследование помещений, зданий, сооружений, участков местности, транспортных средств (63% уголовных дел). Реже или даже ситуативно осуществляются такие мероприятия, как наблюдение, контроль почтовых отправлений, телеграфных и иных сообщений; прослушивание телефонных переговоров; снятие информации с технических каналов связи; оперативное внедрение; контролируемая поставка; оперативный эксперимент.

3. Производство специальных исследований и судебных экспертиз. Обратим внимание, что до внесения изменений в ст. 144 УПК РФ[2], допускалось проведение так называемых предварительных исследований, результаты которых оформлялись справкой специалиста, не имевшей доказательственного значения, и в случае возбуждения уголовного дела производство судебной экспертизы было обязательно. Таким образом, формально дублировался значительный объем исследований. Такая практика была небезупречна с точки зрения элементарной логики. Заключение специалиста лежало в основе такого принципиально важного процессуального решения, как возбуждение уголовного дела и начала уголовного преследования человека, но утрачивало свое доказательственное значение после возбуждения уголовного дела.

---

[1] Федеральный Закон от 12 августа 1995 г. № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности» (в ред. от 06.07.2016 № 374-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

[2] Федеральный закон от 04 марта 2013 г. № 23-ФЗ «О внесении изменений в статьи 62 и 303 Уголовного кодекса Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации». [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Следует заметить, что эта проблема не получила должного разрешения в связи с упомянутым изменением ст. 144 УПК РФ. В частности, отсутствует возможность выполнения требований ч. 3 ст. 195 УПК РФ о том, что подозреваемый (обвиняемый), его защитник должны под роспись ознакомиться с постановлением о назначении экспертизы, поскольку при осуществлении проверочных действий такие процессуальные фигуры практически отсутствуют. Когда же они появляются после возбуждения уголовного дела, а их право в этом отношении не соблюдено, они требуют назначения повторной экспертизы. Поэтому на практике следователи по-прежнему предпочитают назначать в порядке проверочных действий не экспертизы, а исследования.

Оптимально решение данной проблемы, по нашему мнению, следует искать на пути признания доказательственного значения результатов исследования специалиста, проводимого до возбуждения уголовного дела. Результаты анкетирования следователей свидетельствуют о том, что внесенные изменения, в части касающейся возможности производства судебной экспертизы до возбуждения уголовного дела, не повлияли положительно на практику производства доследственной проверки заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости. Практически все респонденты (78%) сходятся во мнении о том, что назначать судебную экспертизу по материалам рассматриваемой категории на этапе доследственной проверки нецелесообразно, поскольку:

- невозможно представить эксперту исчерпывающий перечень объектов, необходимый для проведения полного, всестороннего и объективного исследования. Это обусловлено ограниченным кругом следственных действий, производство которых возможно на этапе доследственной проверки, установленным ч. 1 ст. 144 УПК РФ. В ходе проверки сообщения о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, изъятие документации,

имеющей значение для целей дальнейшего ее исследования, возможно лишь в ходе осмотра места происшествия, посредством истребования у физических или юридических лиц. Зачастую необходимая документация может быть изъята лишь путем производства выемки либо обыска уже по возбужденному уголовному делу (документы финансовой отчетности и налогообложения, сведения о движении денежных средств по расчетному счету в банковской организации, документы, отражающие правоотношения участниками долевого строительства жилья в регистрационной палате и т.д.);

- невозможно поставить перед экспертом исчерпывающий перечень вопросов, в связи с отсутствием требуемых документов;

- экспертом предоставляется «усеченное» заключение, не содержащее полное, всестороннее исследование всего перечня поставленных перед ним вопросов, в виду отсутствия необходимой документации;

- нерационально используются силы и средства экспертных подразделений, вынужденных выполнять исследование в неполном объеме, по вопросам, содержащемся в постановлении о назначении судебной экспертизы на этапе доследственной проверки, после чего проводить дополнительное исследование по вопросам, поставленным на разрешение уже после возбуждения уголовного дела;

- нецелесообразно назначать судебные экспертизы до возбуждения уголовного дела в связи с длительным сроком их исполнения, что приводит к затягиванию срока доследственной проверки. Вместе с тем ч. 1 ст. 144 УПК РФ гласит, что: «при проверке сообщения о преступлении дознаватель, орган дознания, следователь, руководитель следственного органа вправе… получать заключение эксперта в разумных срок…». Максимальный срок проведения доследственной проверки составляет 30 суток, после чего лицо, ее осуществляющее обязано принять законное и обоснованное решение. Зачастую

в течение этого срока эксперт еще не готов дать заключение и решение принимается на основании иных собранных материалах проверки.

Заключение судебной экспертизы на этапе доследственной проверки материалов по заявлениям (сообщениям) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости не несет в себе определяющего значения при решении вопроса о возбуждении уголовного дела. Наличие либо отсутствие признаков мошенничества по материалам исследуемой категории устанавливается посредством проведения иных следственных, процессуальных и не процессуальных действий, закрепленных в ч. 1 ст. 144 УПК РФ.

В конечном итоге успешное решение задач доследственной проверки сообщения о преступлении позволяет с определенной вероятностью ответить на следующие вопросы: кто и когда мог совершить преступление, каков его механизм, какие предметы, документы были использованы при его совершении, каковы способы сокрытия преступной деятельности.

«Большое значение – пишет А.В. Шаров, – имеет также составление схемы совершения мошенничества с жилищем. Это существенно облегчит проведение проверки, поскольку в схеме можно наглядно видеть этапы преступной деятельности, проследить так называемое «движение» жилища по конкретным сделкам. Поскольку каждому этапу соответствует свой комплекс следов преступления, схема является несомненным подспорьем в осуществлении сбора необходимых документов, документировании преступной деятельности»[1].

В соответствии с п. 1.2 ч.1 ст. 144 УПК РФ сведения, полученные в ходе проверки сообщения о преступлении могут быть использованы в качестве доказательств при условии соблюдения порядка их изъятия, приобщения к делу

---

[1] Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. – Москва. 2003. С. 82 – 83.

и хранения. Следует упомянуть, что оригиналы документов, изъятые в ходе проведения доследственной проверки, впоследствии могут стать вещественными доказательствами по уголовному делу, поэтому работа с ними должна строиться в соответствии с требованиями, определяющими порядок обращения с вещественными доказательствами[1]. Процессуально закреплено требование о разъяснении лицам, участвующим в производстве процессуальных действий при проверке сообщения о преступлении, их прав и обязанностей, предусмотренных УПК РФ, что является, по нашему мнению, одним из критериев допустимости собранных материалов в качестве вещественного доказательства.

При отсутствии в материалах проверки достаточных данных, указывающих на признаки мошенничества, следователь выносит постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, но он не должен забывать о том, что в таких случаях проверочный материал вместе с постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела может быть затребован в суд и служить доказательством при рассмотрении дела в порядке гражданского судопроизводства. Завершающий этап доследственной проверки заявлений (сообщений) о совершенном или готовящемся преступлении заключается в принятии одного из решений, предусмотренных ч. 1 ст. 145 УПК РФ:

– о возбуждении уголовного дела;
– об отказе в возбуждении уголовного дела;
– о передаче сообщения по подследственности.

Таким образом, предварительная проверка заявления (сообщения) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, характеризуется

---

[1] Цховребова И.А. Работа с документами / Средства и приемы работы с доказательствами // Эксперт. Руководство для экспертов органов внутренних дел / под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М., 2003. С. 162 – 170.

реализацией практически всего комплекса криминалистических методов и средств, а также возможностей специалистов оперативно-розыскной деятельности. Поэтому особо важное значение при ее осуществлении имеет взаимодействие следователя с другими субъектами осуществляемой в этих целях деятельности, в форме совместной деятельности. Примером такого взаимодействия могут служить следственно-оперативные группы, но они создаются при расследовании фактически одного из трех уголовных дел.

Совершенствование организации и правового регулирования взаимодействия следователя с оперативными работниками, нам представляется, ключевой в целом в организации раскрытия и расследования преступлений. И, соответственно, требующей самостоятельного научного исследования.

## 2.2. Типовые следственные ситуации и алгоритм их разрешения на первоначальном этапе расследования

Расследование преступлений – это процесс подготовки и проведения различных следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий на определенных этапах производства по делу с учетом складывающихся условий и обстановки – следственных ситуаций. Иными словами, процесс расследования в указанном смысле представляет собой систему изменяющихся и чередующихся следственных ситуаций. В криминалистике в этой связи сформировался и получил развитие ситуационный подход к организации расследования[1].

---

[1] Белкин Р.С. Курс криминалистики. Том 3: Криминалистические средства, приемы и рекомендации. М.: ИНФРА-М, 1997. С. 134 – 135. Васильев А.Н. Проблемы методики расследования отдельных видов преступлений // Социалистическая законность. 1975. № 4. С. 47. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия: монография / под ред. проф. Н.П. Яблокова. Калининград, 1997. Криминалистика: учебник / под ред. проф. А.Ф. Волынского и проф. В.П. Лаврова. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право. 2008. Гармаев Ю.П. Методика расследования преступлений. [Электронный ресурс]. –

Раскрытие и расследование любого преступления, в том числе мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, будет эффективно только тогда, когда оно основано на ситуационном подходе. «Анализ и оценка следственной ситуации, – пишет Т.С. Волчецкая, – имеют весьма существенное прикладное значение, поскольку способствуют:

- выдвижению обоснованных следственных версий, определению дальнейших путей расследования;

- выбору оптимального сочетания и последовательности проведения следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий;

- использованию наиболее целесообразных направлений взаимодействия следователя с органами дознания, иными службами;

- выбору наиболее эффективных тактических приемов, комбинаций и операций;

- выявлению причин и условий, способствующих совершению преступлений»[1].

Важное свойство всех ситуаций – конкретность, то есть существование в конкретно-определенных пространственно-временных рамках. Ситуации могут быть как ограничены небольшим пространством и длиться доли секунды (например, дорожно-транспортное происшествие), так и охватываться огромной территорией,

---

URL:http://www.pravo.vuzlib.net/book_z499_page_5.html (дата обращения 25.05.2013). Драпкин Л.Я. Основы криминалистической теории следственных ситуаций: дис. … докт. юрид. наук. Свердловск, 1987. С. 41. Драпкин Л.Я., Шуклин А.Е. Следственная версия – основная разновидность информационных решений следователя (некоторые аспекты теории и практики) // Российский юридический журнал. 2013. № 4. [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Гарант». Колесниченко А.Н. Следственная ситуация: спорные вопросы, понятия и возможное решение проблемы // Криминалистические проблемы пространственно-временных факторов в методике расследования преступлений. Иркутск, 1983. С. 33. Матусовский Г.А. Экономические преступления: криминалистический анализ. Харьков: Консум, 1999. С. 139. Шейфер С.А. Следственные действия. Система и процессуальная форма. М., 1981. С. 55. Яблоков Н.П. Криминалистика: учебник. М.: Изд-во ЛексЭст, 2003. С. 271. и др.

[1] Криминалистика: учебник / под ред. проф. Н.П. Яблокова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2010. С. 80 – 81.

сохраняясь в течение длительного период времени (к примеру, военные события в Чеченской республике)[1].

Обобщая научные мнения по данному вопросу и результаты нашего исследования, резюмируем, что следственная ситуация, представляющая собой обстановку, складывающуюся на том или ином этапе расследования, влияет на его ход вследствие различных факторов (место, время, условия расследования преступления; степень полноты и объективности информации о преступлении, надежности ее источников и т.д.)[2].

Вычленяя элементы, составляющие содержание понятия «следственная ситуация», можно сделать вывод о том, что их сочетание обусловливает неповторимость конкретной следственной ситуации на каждом конкретном этапе расследования. Вместе с тем ее взаимосвязь с изменяющимся объемом доказательств служит вектором, определяющим тактические приемы, средства и методы расследования[3].

Несомненно, в ходе расследования конкретного уголовного дела складывается индивидуальная следственная ситуация, обусловленная множеством объективных и субъективных факторов. Вместе с тем анализ судебно-следственной практики изучаемой категории уголовных дел, позволяет выявить и обобщить

---

[1] Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия: монография / под ред. проф. Н.П. Яблокова. Калининград, 1997. С. 51.

[2] См., например: Шмонин А.В. Следственная ситуация: история, проблемы и пути их решения // Вестник Уральского юридического института МВД России. 2014. № 3 – С. 12 – 16.

[3] См., например: Головин А.Ю., Баранов М.В. Ситуационный анализ (подход) как познавательный метод в криминалистике и деятельности по расследованию преступлений // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. С. 35. Баранов М.В. Ситуационные задачи и механизм их решения в структуре следственной деятельности: автореф. дис. канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону. 2012. Князьков А.С. Понятие и сущность следственной ситуации // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. С. 63 – 67. Крамаренко В.П. Ситуационный подход к выявлению и преодолению следственных ошибок: автореф. дис. канд. юрид. наук. Краснодар. 2012. С. 7 – 8.

наиболее типичные условия, совокупность которых определяет процесс расследования на каждом конкретном этапе.

Опираясь на приведенные выше научные мнения, под следственной ситуацией расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости будем понимать – динамичную систему элементов и корреляционных связей между ними, изменяющихся соответственно конкретному этапу расследования, совокупность которых отражает характерные особенности и практический опыт расследования преступлений указанной категории.

На основе научных положений в области криминалистического учения о ситуациях и сложившейся судебно-следственной практики, справедливо отмечает М.В. Зюзина, выделяют типовые следственные ситуации, позволяющие выдвинуть следственные и розыскные версии расследования[1].

Создание частной методики расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости предполагает анализ практической деятельности правоохранительных органов в данной сфере, на основе результатов которого устанавливаются типовые следственные ситуации, возникающие в процессе расследования, выдвигаются типичные следственные версии, осуществляется планирование расследования, разрабатывается алгоритм проведения типичных следственных действий.

В частности, А.В. Шаров предлагает деление типовых следственных ситуаций, возникающих в ходе расследования мошенничества в сфере оборота жилища всего на две категории: 1) имеется достаточная информация о лице, совершившем мошенничество; 2) необходимой информации о лице, совершившем

---

[1] Зюзина М.В. Ситуационный подход в криминалистической методике расследования и судебного следствия по уголовным делам о квартирных кражах: автореферат дис. канд. юрид. наук. Краснодар, 2012. С. 11.

мошенничество, не имеется[1]. Такого же мнения придерживается В.В. Малыгина[2]. Своеобразно к решению этого вопроса подходит Д.В. Астафьев, который выделил пять следственных ситуаций, с акцентом на способы совершения мошеннических действий с жилищем, описанные им в исследовании[3].

Однако следует отметить, что лицо, осуществляющее расследование, при возбуждении уголовного дела, сталкивается, как правило, с последствиями совершенного преступления, а не с полной схемой его совершения. Сразу определить способ мошенничества и в соответствии с ним подобрать алгоритм действий на первоначальном этапе расследования затруднительно. Планированию и организации расследования предшествует прогностическая оценка ситуации расследования, определение алгоритма действий следователя и алгоритмизация, программирование и моделирование процесса расследования.

Анализ судебно-следственной практики позволил выявить несколько типовых следственных ситуаций, складывающихся в процессе расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости.

Сложность расследования преступлений указанной категории, обусловленная многоступенчатостью способов их совершения, высоким процентным соотношением группового мошенничества, крупным размером имущественного ущерба, явилась определяющим фактором классификации типичных следственных ситуаций по следующим основаниям:

– по наличию информации о преступнике (преступниках);

– по виду гражданско-правовой сделки, прослеживающейся в механизме преступления.

---

[1] Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. С. 146 – 147.

[2] Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 109 – 110.

[3] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. С. 75 – 90.

Как правило, определенные сведения об этом содержатся в исходном материале (в заявлении или сообщении) о преступлении. Они уточняются и обогащаются дополнительной информацией в процессе проверочных мероприятий.

Итак, названные основания позволяют типизировать следственные ситуации следующим образом:

**Личность предполагаемого преступника (преступников) известна потерпевшему (потерпевшим).** По нашим данным это 44% уголовных дел, которые возбуждались по преступлениям на рынке вторичного жилья.

По виду прослеживающейся гражданско-правовой сделки — это мошенничество:

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

2) в сфере незаконного перехода права на жилище (поддельные договоры дарения, ренты, завещание).

Отметим, что отличительной чертой, характерной для данных следственных ситуаций, является то, что мошенники не скрываются от органов предварительного следствия, даже наоборот, выражают готовность сотрудничать, представляя свои доводы законности проведенной сделки. Во всех изученных уголовных делах, объединенных типичными следственными ситуациями, преступники маскировали механизм преступления под гражданско-правовую сделку, либо изготавливали и использовали поддельные документы, предоставляющие правомочия на совершения сделки с жилищем (присваивали право на него). В данном случае усилия правоохранительных органов концентрируются не на установлении личности мошенника, а на доказывании его вины в содеянном и на установлении всех соучастников преступления. Исследуем каждую из перечисленных следственных ситуаций подробнее.

**Сделки в порядке купли-продажи жилья.** Данная ситуация характерна при продаже потерпевшим жилой недвижимости, когда мошенник после исполнения соглашения со стороны жертвы – фактической передачи жилища и совершения юридически оформленного перехода права собственности, не выплачивает оставшуюся часть денежных средств по договору, аргументируя это тем, что расчет произведен в полном объеме. Мошенники, не скрываясь от правоохранительных органов, представляют свои доказательства законности сделки (расписки, договор купли-продажи, составленный в их пользу, лиц, готовых свидетельствовать о правомерности их действий). Во избежание подобной ситуации следует привлекать к участию в сделке свидетелей, письменно оформлять каждый этап сделки, пользоваться услугами банковской организации (безналичного расчета).

Типичные версии, подлежащие проверке в данной ситуации:

– имело место мошенничество;

– имела место гражданско-правовая сделка, а заявитель добросовестно заблуждается относительно ее последствий (задержка банковского перевода денежных средств);

– имела место гражданско-правовая сделка, а заявитель лжет относительно ее последствий.

*Так, гр-н А., страдающий алкогольной зависимостью, проживавший в трехкомнатной квартире, согласился обменять ее на меньшую (двухкомнатную квартиру) в этом же подъезде с доплатой. Участниками договора являлись его соседи по подъезду, семейная пара с малолетним ребенком, соглашение подписывал отец семейства гр-н В. Сделку решили оформить без участия риелтора, посредством купли-продажи жилья. После юридического оформления права собственности на трехкомнатную квартиру на гр-на В., гр-н А. отказался освободить свою жилплощадь, мотивируя это тем, что доплата не была произведена.*

*Из объяснения гр-ки В. его супруги установлено, что расписку о получении гр-ном А. денежных средств они не взяли, так как на момент получения денег он не был в состоянии собственноручно ее написать. Однако в сделке участвовали свидетели, соседи по подъезду, которые подтвердили факт передачи денежных*

*средств, а также что в течение длительного периода времени (около месяца) после завершения сделки, гр-н А. ежедневно употреблял дорогостоящие спиртные напитки совместно с лицами, ведущими аналогичный образ жизни, которых он угощал за свой счет. Соседи отметили, что гр-н А. не работает, не имеет постоянного источника дохода и до этого случая регулярно просил взаймы небольшие суммы денег, которые никогда не возвращал. Собранный объем доказательственной информации позволил установить факт лжесвидетельства гр-на А. и вынести постановление об отказе в возбуждении уголовного дела в отношении гр-на В. за отсутствием в его действиях состава преступления*[1].

Для проверки вышеобозначенных версий нами предлагается следующий алгоритм следственных действий:

– допрос потерпевшего об обстоятельствах сделки;

– допрос свидетелей, в круг которых входят родственники, близкие знакомые, соседи потерпевшего, которым он рассказывал о предстоящей сделке, ее условиях (сумма сделки, способ и время взаиморасчет, документальное оформление);

– допрос свидетелей совершения сделки, как со стороны потерпевшего, так и со стороны предполагаемого подозреваемого (родственники, друзья, соседи, риелтор и т.д.);

– изъятие документов по сделке (перечень документов и их местонахождение описаны ранее);

– изъятие документов, подтверждающих факт перечисления и получения денежных средств (банковские документы, расписки, квитанции и т.д.);

– допрос предполагаемого подозреваемого об обстоятельствах сделки;

– опознание предполагаемого подозреваемого потерпевшим, свидетелями в целях установления и отождествления его личности;

– проведение судебных экспертиз для установления подлинности представленных документов (например, расписки о получении денежных средств);

---

[1] Материал проверки, вынесенный ОП №7 УВД по г. Уфа Республики Башкортостан №984-7465/14. 2014 г.

– очная ставка между участниками уголовного процесса для устранения возможных противоречий в показаниях и установления истины по делу.

Одновременно со следственными действиями целесообразно проводить комплекс оперативно-розыскных мероприятий, направленных на установление сведений, характеризующих личность заявителя и предполагаемого подозреваемого; информации об их денежных вкладах и счетах, крупных приобретениях, либо наличии денежных обязательств (просроченных кредитов, долгов и т.д.), выявление возможных соучастников преступления.

**Сделки в порядке незаконного перехода права на жилище.** Реализация преступного умысла в данном случае проявляется в завладении правом на жилище мошенническим способом. При этом выдвигаются следующие типичные следственные версии:

– имело место мошенничество, при котором собственник жилья добровольно передал мошеннику правоустанавливающие документы на жилище, будучи введенным в заблуждение относительно его истинных намерений. Например, под предлогом приватизации квартиры, мошенник получил от ее хозяина все правоустанавливающие документы. Затем была оформлена доверенность, в которой указано, что лицо, ее предъявившее вправе распоряжаться этой квартирой, осуществляя юридические сделки по ней. Пользуясь доверительным отношением потерпевшего и его некритичным отношением к сделке, мошенник получил право распоряжения жилищем и реализовал его в своих преступных целях;

– имело место мошенничество, когда мошенник завладел правоустанавливающими документами на жилую недвижимость путем обмана, пользуясь доверительным отношением потерпевшего к нему. Эта следственная версия отличается от первой тем, что мошенник (социальный работник, медицинский работник, сотрудник сферы ЖКХ и т.д.) устанавливает

психологический контакт с жертвой, после чего, пользуясь доверительным отношением, выясняет местонахождение правоустанавливающих документов на недвижимость и похищает их. Действуя в соответствие с преступным умыслом, мошенник подделывает доверенность, предоставляющую правомочия на распоряжение недвижимостью и реализует ее в своих корыстных целях;

– имело место мошенничество, при котором право на жилище перешло к мошеннику в результате изготовления и использования поддельного документа, предоставляющего определенные правомочия (договоры ренты, дарения, завещание), на основании которых право собственности закреплено юридически в установленном законом порядке. Жертвами подобных мошенничеств зачастую становятся пожилые одинокие люди, лишенные поддержки родственников, часто даже не подозревающие о совершенном в их отношении преступлении. По уголовным делам указанной категории о преступлении заявляют родственники, зачастую уже после смерти потерпевшего, когда начинается процесс раздела имущества и выясняется, что завещание составлено на постороннее лицо и его подлинность вызывает сомнение, либо выясняется, что имеется договор ренты, по которому квартира отходит в собственность лица, не связанного родственными узами с умершим.

Одной из разновидностей данной следственной версии являются случаи, связанные с фактами пропажи человека без вести, если незадолго до исчезновения ими совершалась сделка по продаже жилой недвижимости. В данном случае необходимо устанавливать наличие взаимосвязи между заключаемой сделкой и исчезновением лица, проверять причастность к этому приобретателей недвижимости, правомерность проводимой сделки, подлинность документов по ней. Особое внимание необходимо уделить факту получения денежных средств потерпевшим. Если доказано, то деньги от продажи жилья потерпевший получил, это может свидетельствовать в пользу законности сделки и явиться предпосылкой

предположить наличие признаков иного преступления, совершенного в отношении него;

– заявитель добросовестно заблуждается относительно последствий гражданско-правовой сделки. Нами эта версия не рассматривается как типичная, поскольку нами не выявлено ни одного подобного факта, что обусловлено отсутствием самой возможности получения заявителем выгоды в результате совершения сделки.

Алгоритм следственных действий для проверки перечисленных версий включает в себя:

– действия, направленные на установление наличия факта преступления, для чего осуществляется допрос заявителя (потерпевшего, представителя потерпевшего в случае его безвестного исчезновения), свидетелей, предполагаемого подозреваемого об обстоятельствах сделки, роли каждого из допрашиваемых в ее совершении и наступивших правовых последствиях;

– действия, направленные на установление подлинности всех документов, участвовавших в совершении сделки. В этих целях назначаются судебные экспертизы, осуществляется допрос участников сделки, изъятие имеющихся у них оригиналов документов для сравнения с теми, подлинность которых вызывает сомнения, либо оспаривается кем-либо из участников процесса;

– действия, направленные на установление причастности конкретного лица к совершению мошенничества. Для этого проводятся допросы потерпевшего, свидетелей; осуществляются оперативно-розыскные мероприятия, направленные на проверку денежных счетов предполагаемого подозреваемого, его доходов, расходов, внезапного изменения материального благосостояния, осуществления крупных денежных трат в период, связанный с расследуемым событием. В определенных ситуациях проводится допрос проверяемого лица, обыск по месту жительства и работы.

– действия, направленные на установление соучастников преступления, в частности, путем допроса потерпевшего, свидетелей, подозреваемого, (если он установлен), а также посредством проведения оперативно-розыскных мероприятий;

– действия, направленные на выявление механизма проведенной гражданско-правовой сделки и установление правомерности действий участвующих в ней лиц, основу которых составляет изучение законодательных и подзаконных нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок ее осуществления. Кроме того, осуществляется выемка всех документов по оспариваемой сделке и сверка их соответствия требованиям, установленным законом. При этом используется помощь специалистов в порядке консультаций, осуществляется их допрос, назначаются судебные экспертизы;

– действия, направленные на установление местонахождения потерпевшего, при наличии заявления о его безвестном исчезновении, включая допросы лица, заявившего об указанном факте, возможных свидетелей преступления (соседей, родственников, друзей, коллег по работе), предполагаемого подозреваемого; обыск в его жилище; осмотр жилища предполагаемой жертвы преступления для обнаружения и изъятия следов и предметов, имеющих значение для выяснения обстоятельств исчезновения человека и для его розыска. Производство следственных действий в данном случае сочетается с оперативно-розыскными мероприятиями;

– действия, направленные на установление иных эпизодов преступной деятельности, в том числе связанных с физическим устранением собственников жилых помещений.

*Характерный в этом отношении пример связан с деятельностью в 2014 году в г. Москве и Московской области гр-на С., который в частном порядке занимаясь риэлтерским бизнесом, через сотрудника агентства недвижимости гр-на Д., получал сведения об одиноких пенсионерах, имеющих в собственности жилплощадь.*

*Электронная база данных имелась в агентстве недвижимости по результатам проводимой в России приватизации жилищного фонда. За денежное вознаграждение Д. передавал С. соответствующую информацию, воспользовавшись которой, он входил в доверие к одиноким пенсионерам, предлагая заключить с ними договор пожизненной ренты, обещая оказывать материальную и физическую помощь. Введенные в заблуждение относительно истинных намерений С., престарелые граждане подписывали представленные им документы. Действуя в соответствии с заранее разработанным планом, С. привлек к соучастию в преступлении ранее судимых и недавно освободившихся гр-на В. и гр-на А. Предлагая небольшое денежное вознаграждение, он убедил их сделать инъекции трем жертвам. При этом специальный препарат в шприце, вызывающий резкое понижение артериального давления, С. давал им сам.*

*По его же рекомендации В. и А. выслеживали указанных им пожилых людей и неожиданно делали им уколы. Гр-н С. рассчитывал, что у жертв хватит сил добраться до квартиры, где они скончаются от сердечной недостаточности. Врачи скорой помощи констатируют смерть от естественных причин, вскрытие не проводится, подозрений в насильственной смерти нет, жаловаться некому, так как родственники у жертв отсутствуют. Таким образом были убиты два человека, но один пенсионер оказал сопротивление нападавшим и остался жив. После смерти своих жертв С. реализовывал их квартиры, вкладывая денежные средства в новые преступные схемы, приобретение элитной недвижимости в г. Москве и дорогостоящих автомобилей.*

*Уголовное дело возбуждено по совокупности преступлений, предусмотренных ст. 105 и ст. 159 УК РФ*[1]*. Следует заметить, что приобретение квартиры, обремененной рентой, - вариант довольно рискованный. Пожилые люди, заключившие ранее договор ренты, по собственной инициативе либо, поддавшись уговорам родственников, обращаются в суд о расторжении договора. В таком случае квартира возвращается прежнему владельцу, а расходы, понесенные в связи с содержанием договора ренты, плательщику ренты не возвращаются. Поэтому, разрабатывая преступную схему, мошенники особое внимание уделяют отсутствию у пожилых людей каких-либо родственников, с которыми они могли бы посоветоваться о предстоящей сделке.*

---

[1] Программа «Человек и Закон» выпуск от 03.04.2015.

**Личность мошенника не известна потерпевшему и не установлена сотрудниками правоохранительных органов - 56% уголовных дел, в основном по мошенничеству на первичном рынке жилья.**

По характеру гражданско-правовых отношений в данной группе следует выделить типовые следственные ситуации при расследовании мошенничества в сфере долевого строительство жилья:

– имеют место гражданско-правовые отношения, при этом заявитель добросовестно заблуждается относительно их последствий;

– имеет место мошенничество, при этом преступники маскируют свое деяние под законную предпринимательскую деятельность.

В первой ситуации сделка по долевому строительству жилья оформлена в соответствии с законом, однако, имеются какие-либо объективные причины, помешавшие фирме-застройщику выполнить условия договора в установленный срок. Тем не менее, заявитель в силу правовой неграмотности обращается в правоохранительные органы, сообщая о факте мошенничества.

*Примером данной версии является материал проверки, проводимой в отношении фирмы-застройщика ООО «Жилстройинвест» по заявлению гр-на Л., который сообщил, что руководство компании не выполняет условия договора, согласно которому в 2013 году гр. Л. должна была быть передана однокомнатная квартира, расположенная по ул. К.Маркса, д. 62 г. Уфы. В ходе проверки установлено, что условиями договора предусмотрено составление дополнительного соглашения, которое гр. Л. обязуется подписать и по которому обязуется выплатить дополнительную денежную сумму в случае увеличения окончательного размера площади квартиры по завершении строительства. Изначальная проектная площадь квартиры составляла 35,7 кв.м, в окончательном варианте она составила 38,2 кв.м. При этом стоимость одного квадратного метра жилья не менялась, то есть оставалась такой же, что и при составлении первоначального договора. Доводы гр. Л. В заявлении были признаны необоснованными, в возбуждении уголовного дела отказано на основании п.2 ч.1 ст. 24 УПК РФ*[1].

---

[1] Материал проверки №396524. ОП №3 по г. Уфе Республики Башкортостан. 2012 г.

При второй следственной версии, когда преступники маскируют мошенничество под законную деятельность в сфере долевого строительства жилья следует доказать наличие прямого умысла на совершение мошенничества, которое преступники скрывают, имитируя законную предпринимательскую деятельность. Расследование осложняется противодействием, оказываемым подозреваемыми. Оно выражается в перекладывании ответственности на третьих лиц (фирм-посредников, подрядчиков), в ссылках на форс-мажорные обстоятельства (удорожание строительства вследствие роста цен, внезапно возникшие осложнения в получении разрешительной документации, нарушения ведения финансово-хозяйственной деятельности, не влекущие уголовной ответственности, однако, воспрепятствовавшие своевременной выполнению обязательств и т.д.).

Затруднено установление лиц, причастных к преступлению, поскольку формально, договор заключается между юридическим лицом (фирмой-застройщиком) и физическим лицом (участником долевого строительства жилья – потенциальным потерпевшим). Во избежание уголовной ответственности, мошенники не обращают финансовые средства в свою собственность напрямую, используя подставные фирмы-однодневки для их легализации.

Алгоритм следственных действий в таком случае нам представляется в следующем виде:

– установление обстоятельств деяния и наличия в нем признаков мошенничества (опрос допрос потерпевшего, свидетелей, изъятие документации, устанавливающей правомочия фирмы-застройщика (агентства недвижимости, компании-посредника и т.д.), документации по сделке, ее осмотр, приобщение к материалам уголовного дела (материалам проверки), опрос - допрос сотрудников компании);

– проведение ревизий (бухгалтерской, финансово-экономической деятельности);

– проведение судебных экспертиз (почерковедческой, строительно-технической, бухгалтерской и др.);

– мероприятия, направленные на розыск похищенных денежных средств;

– мероприятия, направленные на установление всех пострадавших от мошеннических действий;

– установление суммы причиненного материального ущерба;

– установление лиц, причастных к преступлению.

Во второй ситуации - мошенничество при совершении различного рода гражданско-правовых сделок целью преступной деятельности является завладение крупной суммой денежных средств, после чего преступники скрываются.

*Примером данной следственной ситуации служит уголовное дело из личной практики автора, возбужденное в отношении гр-на Р., который вступив в доверительные отношения с гр-кой О., страдающей алкогольной зависимостью, предложил ей обменять ее трехкомнатную квартиру на свою однокомнатную с доплатой. Испытывая финансовые затруднения, О. согласилась на обмен и передала Р. доверенность, уполномочивающую его на приватизацию ее квартиры и дальнейшую продажу. Воспользовавшись доверительным отношением потерпевшей, Р. вывез ее во временно арендованное жилье, ее квартиру продал, и, похитив денежные средства, вырученные от продажи, скрылся.*

При этом могут быть выдвинуты следующие типичные следственные версии:

– мошенник завладел правоустанавливающими документами на недвижимость, пользуясь доверительными отношениями с потерпевшим;

– мошенник завладел правоустанавливающими документами на жилую недвижимость посредством помощи третьих лиц, имеющих доверительные отношения с потерпевшим;

– мошенник украл правоустанавливающие документы.

Алгоритм следственных действий для проверки перечисленных версий включает:

– осмотр предмета преступного посягательства (реализованной, либо арендованной недвижимости);

– изъятие правоустанавливающих документов и доверенностей на совершение сделок с недвижимостью с целью установления механизма преступного деяния, на их осмотр, приобщение в качестве вещественных доказательств;

– изъятие образцов почерка и подписи потерпевшего для сравнительного исследования;

– производство судебных экспертиз по изъятым документам (почерковедческая, технико-криминалистическая);

– допрос потерпевшего по обстоятельствам совершенной сделки;

– установление и допрос свидетелей преступления (родственников потерпевшего, сотрудников нотариальной, риэлтерской конторы и т.д.);

– меры по установлению личности подозреваемого(-мых) – составление субъективного портрета, проведение опознания, в том числе по фотографии, его розыск по установленным биографическим данным;

– меры по установлению суммы причиненного материального ущерба.

В заключение данного параграфа заметим, что следственные ситуации различаются по видам выдвигаемых версий, способам их проверки посредством сочетания следственных и иных процессуальных действий, а также оперативно-розыскных мероприятий. При этом планирование расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости в основе своей осуществляется с учетом общих изложенных в криминалистической литературе рекомендаций[1]. Однако некоторые

---

[1] См., например: Волчецкая Т.С. Современные направления развития криминалистики как науки и как учебной дисциплины // Вестник Башкирского университета. 2015. Т. 20. №1. С. 349 – 352. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия: дис. …докт. юрид. наук. М.1997. Гавло В.К. Проблемы теории и практики криминалистической методики расследования: автореферат дис. … докт. юрид. наук. М., 1988. Гармаев Ю.П., Лубин А.Ф. Проблемы создания криминалистических методик расследования преступлений: теория и практика. СПб.: Изд-во «Юридический центр Пресс», 2006. Зеленский В.Д. Следственная ситуация и организация отдельного расследования // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. 2014. Вып. 9. С. 89

его особенности определяются «казуальностью тактики следственных действий[1]», то есть ее закономерной связью со следственными ситуациями по уголовному делу и соответствующими алгоритмами действий (изложенных выше) по их разрешению.

## 2.3. Использование специальных знаний при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

Специфика расследования указанной категории мошенничества требует от следователя освоения информации из различных отраслей знаний (гражданско-правовой, строительно-производственной, экономической, бухгалтерской, компьютерной и т.д.). В ряде случаев лишь при помощи специалиста удается разграничить криминальную деятельность и гражданско-правовые отношения, соответственно, дать правильную уголовно-правовую оценку рассматриваемым действиям уже при решении вопроса о возбуждении уголовного дела. С участием специалистов уясняется круг вопросов, возникающих в той или иной следственной ситуации.

Специальные знания используются в двух формах: в процессуальной (назначение экспертиз, участие специалиста в следственных действиях, допрос специалиста и эксперта), и не процессуальной (консультации специалиста,

---

– 93. Ищенко Е.П. Организационно-тактические ошибки, допускаемые на первоначальном этапе расследования преступлений // Организационно-тактические проблемы расследования преступлений: межвуз. сб. науч. тр. Красноярск: Изд-во Красноярского ун-та.1990. Меретуков Г.М. Сущность, природа и виды следственных ошибок возникающих на основе следственных ситуации на досудебном производстве // Научный журнал КубГАУ. 2014. №96(02). С. 3 – 13. Полстовалов О.В. Процессуальные, нравственные и психологические проблемы криминалистической тактики на современном этапе: дис. … д-ра юрид. наук. Саратов, 2009. Шурухнов Н.Г. Тактические и технологические основы проведения следственных действий при разрешении следственных ситуаций последующего этапа расследования фальшивомонетничества // Вестник Восточно-Сибирского университета МВД России. 2015. № 1. С. 48 – 56.

[1] Ситдикова Г.З. Процессуальные и тактические аспекты производства следственных действий при расследовании уголовных дел по отдельным видам преступлений. Уфа: Уфимский ЮИ МВД России, 2016. – С. 23.

проведение специальных исследований, участие в оперативно-розыскных мероприятиях и т.п.)[1]. По решению следователя эксперты участвуют в следственных действиях в качестве специалистов, в том числе для применения технических средств, (например, производства соответствующих замеров при осмотре строящегося объекта, осмотра аппаратно-программного обеспечения в офисе подозреваемого, применения аудио-видеозаписи при производстве следственных действий и т.д.)[2]. Доследственная проверка заявлений (сообщений) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости практически всегда осуществляется во взаимодействии с сотрудниками экспертно-криминалистических подразделений, которое выражается в обнаружении, фиксации, изъятии, а затем и предварительном исследовании материальных и виртуальных следов преступления (документов, электронных носителей информации, интернет-сайтов, электронных баз данных и т.д.).

Судебные экспертизы назначались практически по всем изученным нами уголовным делам, а по некоторым из них несколько различных, а в отдельных случаях (17%) повторные.

В числе условий, обеспечивающих оптимальное использование возможностей судебных экспертиз, в криминалистике обозначены: своевременность и тактически грамотная последовательность их назначения, надлежащее информационное обеспечение экспертиз, правильная формулировка вопросов, требующих разрешения в постановлении о назначении экспертизы[3]. Заключения экспертизы зачастую имеют решающее значение в

---

[1] См., например: Толстухина Т.В., Никифорова И.А. Использование специальных знаний при расследовании нецелевого расходования бюджетных средств. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. С. 149.

[2] См., например: Дубоносов Е.С. Судебная бухгалтерия: учебник и практикум для академического бакалавриата / Е.С. Дубоносов. – 5 изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во Юрайт, 2016. – Серия: Бакалавр. Академический курс. С. 189 – 196.

[3] Макарова Н. Ю. Методика расследования мошенничества, совершенного в сфере малоэтажного строительства: дис. … канд. юрид. наук. Санкт-Петербург, 2014. С. 130.

установлении обстоятельств мошенничества и виновности совершивших его лиц.

По изученным нами уголовным делам назначались следующие судебные экспертизы: почерковедческая (19% изученных уголовных дел); технико-криминалистическая экспертиза документов (14%); судебно-экономическая, включая судебно-бухгалтерскую и финансово-экономическую (36%); строительно-техническая (24%), судебно-оценочная экспертиза (3%); компьютерная (4%).

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

Объектами экспертного исследования по рассматриваемой нами категории уголовных дел чаще всего являются: документы, содержащие сведения о финансово-экономической, бухгалтерской деятельности предприятия, правоустанавливающие документы, поддельные документы; реже печати, штампы, техническое оборудование, используемое для их изготовления, электронные носители информации, строительные площадки и недостроенные жилые объекты, (когда проводятся судебно-оценочные экспертизы).

Как отмечено выше, наиболее часто при расследовании рассматриваемого нами вида преступлений назначаются судебно-экономическая, в том числе судебно-бухгалтерская экспертиза. Ее сущность, порядок назначения и производства, значение получаемых при этом результатов довольно

обстоятельно представлены в криминалистической литературе[1]. По изученным нами уголовным делам такие экспертизы, как правило, назначались при расследовании мошенничества на рынке первичного жилья. Так устанавливались результаты совершенных сделок, полученный доход и произведенные затраты, начисленные и уплаченные налоги, а в конечном итоге формировалась общая, но довольно полная картина финансово-экономической деятельности конкретного экономического субъекта, причем свидетельствующая о его отношениях с другими субъектами.

Наиболее показательна в этом отношении судебно-бухгалтерская экспертиза, предметом исследования которой является информация о хозяйственных операциях, накапливаемая в документах первичного учета (договоры, проектно-сметная документация, акты приемки выполненных работ, отчеты о стоимости выполненных работ и т.д.)[2]. При этом решались диагностические вопросы, касающиеся выявления несоответствий в учетно-отчетных документах в части, их величины, механизма их образования, его влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности, отклонений от правил ведения учета и отчетности, а также установления обстоятельств, связанных с отражением в бухгалтерских документах операций приема, хранения, реализации товарно-материальных ценностей и др.

*Показательный пример судебно-бухгалтерской экспертизы в установлении обстоятельств мошенничества отмечается в уголовном деле в отношении застройщика ООО «Аркада», осуществлявшего возведение жилого*

---

[1] См., например, Судебно-экономическая экспертиза в уголовном процессе. Учебное пособие. Под редакцией А.Ф. Волынского, В.А. Прорвича. – М.: «Экономика». 2010. 512 с. Веренич И.В., Кустов А.М. Использование специальных знаний в процессе расследования преступлений, совершенных в сфере строительства, эксплуатации зданий и сооружений / под ред.О. В. Челышевой. М.: Изд-во Юрлитинформ. 2013. С. 107 – 140.

[2] См., например: Дубоносов Е.С. Классификация судебно-бухгалтерских экспертиз. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. № 4-2. С. 54 – 58. Дубоносов Е.С. Судебная бухгалтерия: учебник и практикум для академического бакалавриата / Е.С. Дубоносов. – 5 изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во Юрайт, 2016. – Серия: Бакалавр. Академический курс. С. 374 – 396.

*комплекса, состоящего из нескольких многоэтажных домов, не закончившего строительство и объявившего себя банкротом, после сбора денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве жилья. Полученными по делу доказательствами, в том числе заключением судебно-бухгалтерской экспертизы установлено, что реальное финансовое положение субъекта хозяйственное деятельности не позволяло исполнять принимаемые на себя обязательства. Кроме того, руководством фирмы-застройщика намеренно проводились действия, направленные на ухудшение финансового состояния компании, в частности, неоправданно премировало часть «приближенных» к руководству сотрудников; заключало сделки, заведомо невыгодные для компании; оформляло кредиты, потраченные на личные нужды руководителей*[1].

Судебная финансово-экономическая экспертиза является еще одним родом экспертиз, входящим с состав судебно-экономических. Она назначалась для решения задач, касающихся финансовой деятельности организаций, определения их финансового состояния, выполнения договорных обязательств[2]. При этом наиболее часто ею решались следующие диагностические вопросы: составлен ли финансовый план фирмы-застройщика обоснованно, соответствует ли он рекомендуемым требованиям; соответствуют ли отчетные сведения фирмы-застройщика (за конкретный период времени) ее финансовому состоянию, если нет, то какие экономические факторы повлекли искажения отчетности; имеются ли у фирмы-застройщика нарушения при производстве банковских и расчетных операций (за конкретный период времени); не свидетельствуют ли финансовые операции фирмы-застройщика об отвлечении денежных средств из хозяйственного оборота и их нецелевом использовании и др.

Объектами финансово-экономической экспертизы также являются: документация, отражающая хозяйственную деятельность компании, результаты

---

[1] Архив Тверского областного суда. Уголовное дело № 082-0907. 2011 г.

[2] См., например: Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. М.: Норма, 2006.

этой хозяйственной деятельности, отчетность в государственных надзорных органах (например, налоговая инспекция). Это также договоры между фирмой-застройщиком и контрагентами, накопительные документы бухгалтерского учета, книга регистрации хозяйственных операций, баланс застройщика и приложения к нему, включая отчет о финансовых результатах и их использовании т.д. Предоставляемые эксперту материалы должны обеспечивать полноту и наглядность деятельности предприятия за исследуемый период времени, отражать корреляционные связи этой деятельности с деятельностью контрагентов.

Судебная строительно-техническая экспертиза назначалась в основном для установления объема и качества произведенных работ; стоимости затраченных материалов. В это же число входит и комплексная строительно-техническая и бухгалтерская экспертиза, которой решались диагностические задачи в целях установления стоимости фактически затраченных строительных материалов и их соответствия показателям, отраженным в отчетной документации; обоснованности составления проектно-сметной документации.

Объектами судебной строительно-технической экспертизы являются:

– строительная площадка (участки территории, на которых возводились жилые объекты);

– объекты строительства (жилые здания, их недостроенные части);

– строительное оборудование и строительные материалы;

– строительно-техническая документация (проектно-сметная, разрешительная и т.д.);

– договоры с подрядчиками на производство строительно-монтажных работ;

– отчетная документация (например, акт приемки выполненных работ, акт контрольного обмера, отчет о стоимости строительных материалов, акт списания эти материалов и т.д.).

Иногда при расследовании мошенничества на рынке первичного жилья изымались аппаратно-программные средства обеспечения бухгалтерской отчетности о финансово-хозяйственной деятельности предприятия. При этом возникала необходимость производства компьютерной экспертизы. Отмечаются случаи назначения этой экспертизы для обнаружения и исследования информации в сети Интернет, при наличии там официального сайта фирмы-застройщика, посредством которого осуществлялась ее реклама. Результаты изученных уголовных дел свидетельствуют о том, что наиболее часто назначаются вопросы, касающиеся функционального предназначения аппаратного средства, его фактического состояния и исправности, характеристик программного обеспечения, установленного на нем, а также о том, является ли аппаратное средство носителем криминалистически значимой информации.

Отметим, что в зависимости о сложившейся следственной ситуации на момент назначения экспертизы, перед экспертом может быть поставлен ряд иных специфических вопросов после предварительной консультации с ним.

По мошенничеству, совершаемому на рынке вторичного жилья, наиболее часто назначаются судебная почерковедческая экспертиза и технико-криминалистическая экспертиза документов.

Применительно к исследуемому составу преступления, посредством почерковедческой экспертизы решались в основном идентификационные вопросы, касающиеся исполнителей подписей и рукописных текстов (например, установление лица, подписавшего подложную доверенность, предоставляющую

правомочия сделок с квартирой от имени ее собственника или пользователя (по договору социального найма).

Ставились на разрешение почерковедческой экспертизы и диагностические вопросы, в частности, касающиеся половой принадлежности, возраста, состояния лица, выполнившего текст; особенностей обстановки и условий исполнения письма; фактов искажения почерка, дописки текста другим лицом и др.

Объектами исследования при этом являлись рукописные документы, фрагменты рукописных текстов, краткие записи (буквенные и цифровые), подписи.

Судебная технико-криминалистическая экспертиза документов назначалась для установления способа изготовления или факта подделки документа и использованных для этого технических средства, а также восстановления содержания поврежденного документа. Посредством данной судебной экспертизы, в зависимости от объектов исследования и разрешаемых задач, проводится: исследование реквизитов документов, оттисков печатных форм материалов документов. Объектами исследования в данном случае являются документы, вызывающие сомнение в их подлинности, имеющие следы исправления, подчисток, смывания, дописок, допечаток и т. п.), а также оттиски печатных форм.

Наиболее часто на разрешение этой экспертизы ставились вопросы о способе изготовления бланка документа, о наличии (отсутствии) в нем изменений, о способе их исполнения, о подлинности оттиска печати и др.

В целях установления рыночной стоимости объекта недвижимости назначалась судебно-оценочная экспертиза. Риэлтерские агентства, как известно, предоставляют справочную информацию о стоимости таких объектов на основе умозрительных представлений, более того, нередко в сговоре с одним

из участников возможной сделки она искажалась умышленно. Кроме того, стоимость жилья при производстве судебной оценочной экспертизы может рассчитываться, исходя из соотношения цены спроса и предложения, цены сделок по гражданско-правовым документам, справочных цен и т.д. То есть при производстве оценочной экспертизы производится более глубокое и точное исследование, нежели при предоставлении данных по запросу следователя риэлтерскими агентствами.

Законодательно закреплено, что оценка объекта может быть проведена оценщиком по решению уполномоченного органа, при этом отдельно не оговорено постановление следователя о назначении судебной оценочной экспертизы как основание для ее проведения[1]. В данном случае обоснованно отнести органы предварительного расследования к «уполномоченным органам», имеющим право назначения такого исследования в соответствии с требованиями главы 27 УПК РФ. Вместе с тем полагаем, что, следовало бы включить в перечень органов, имеющих право назначать оценочную экспертизу (ст. 9 Закона), органы предварительного расследования.

Исследуя положения Закона об оценочной деятельности, можно прийти к выводу, что требования к отчету об оценке объекта оценки фактически аналогичны предъявляемым к заключению эксперта. Применяемые при производстве оценки методики и правила оценки объектов свидетельствуют об использовании оценщиком в этой деятельности специальных знаний, направленных на установление стоимости объекта, который выбыл из владения в результате мошеннических действий. Следует учесть, что Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июля 2011

---

[1] Статья 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. от 29.07.2017 № 274-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

г. № 328 утвержден Федеральный стандарт оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)". Положения данного документа позволяют подвергнуть экспертизе отчет оценки стоимости объекта жилой недвижимости в случае несогласия с его результатами.

Изложенное свидетельствует о том, что требования, предъявляемые к оценочной деятельности, указанные в Законе, фактически соответствуют положениям об экспертной деятельности, предоставляя следователю дополнительные возможности по назначению судебной оценочной экспертизы жилья для доказывания суммы материального ущерба, причиненного преступлением. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 195 УПК РФ в постановлении о назначении судебной оценочной экспертизы как основание может быть указана необходимость применения специальных знаний в области оценочной деятельности для установления реальной стоимости жилого помещения (либо комплекса жилых помещений), которое выбыло из владения собственника в результате мошенничества. В соответствии с поставленной перед следователем задачей по доказыванию обстоятельств совершенного мошенничества на разрешение эксперта могут быть поставлены вопросы, ответы на которые позволят достоверно установить рыночную стоимость жилья на момент совершения преступления.

В распоряжение эксперта следователь должен предоставить все необходимые материалы, касающиеся объекта оценки. Кроме того, эксперту необходимо обеспечить доступ к жилищу с целью его осмотра. К заключению эксперта-оценщика должны предъявляться точно такие же требования, как и к заключениям других экспертов. Производство судебной оценочной экспертизы, следует признать, является наиболее достоверным способом доказывания

материального ущерба, причиненного мошенничеством в сфере оборота жилой недвижимости[1].

Не процессуальная форма использования специальных знаний, выражающаяся, прежде всего в консультативной и справочной деятельности лиц, обладающих ими, призвана обеспечить эффективную помощь следователю в раскрытии и расследовании мошенничеств, совершаемых в сфере оборота жилой недвижимости[2]. Необходимость такой помощи обусловлена разнообразием способов подготовки, совершения и сокрытия данного вида преступлений, трудностями, возникающими перед органами расследования при выяснении обстоятельств, подлежащих установлению, описанных ранее[3].

Результаты исследования данной проблемы позволяют сделать вывод о расширении консультативной деятельности специалистов, причем работающих не только в государственных экспертных учреждениях, но и в других организациях, учреждениях и предприятиях, в том числе в высших учебных учреждениях.

1. Чаще всего консультативная помощь используется в ситуациях, связанных:

- с подготовкой материалов для производства экспертизы и постановки вопросов эксперту.

- с оценкой следователем заключения эксперта. Усложнение экспертных задач и методов их решения, наличие в заключениях необходимых упоминаний

---

[1] Прорвич В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы / В.А Прорвич. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 2009.

[2] Правовую природу понятий «судебная экспертиза», «судебный эксперт», «специальные знания», «специалист» в своих работах изучает профессор Т.В. Толстухина. См., например: Толстухина Т.В. Процессуальные основы межотраслевого института судебной экспертизы: соотношение понятий // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. С. 133 – 146. Толстухина Т.В. Еще раз о природе судебной экспертизы // Использование специальных знаний в судопроизводстве: сб. науч. трудов / под ред. доктора юрид. наук, профессора Т.С. Волчецкой. Изд-во Калининградского государственного университета. Калининград. 2005. С. 21 – 25.

[3] См. параграфы 1.2., 1.3. гл. I данного исследования. С. 27 – 47.

об использованных методах исследования, о содержании которых следователь не имеет должного представления, затрудняют оценку следователем правильности выводов эксперта.

2. Консультация сведущего лица при подготовке следователя к допросу подозреваемого, потерпевшего, свидетеля выражается в разъяснении специфичных областей знаний в сфере строительства, бухгалтерии, банковского дела и т.д., постановке вопросов, подборе нормативно-правовой базы, справочных материалов.

3. Консультация сведущего лица по определению материальных и виртуальных следов, подлежащих изъятию в ходе выемки, отысканию при обыске, помощь в установлении степени значимости этих следов для расследования.

4. Использование помощи специалиста без проведения исследования в итоге ориентировано на повышение профессионализма следователя в специфических областях знаний, с которыми ему приходится сталкиваться в ходе расследования уголовного дела.

## 2.4. Взаимодействие следователя с оперативно-розыскными аппаратами

Эффективность выступает в качестве одного из важнейших принципов научного управления обществом, существующими в нем явлениями, происходящими процессами. К их числу относятся преступность и борьба с ней[1].

---

[1] Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Организация раскрытия и расследования преступлений через призму эффективности / Таврический научный обозреватель. 2015. № 2. С. 15.

Важнейшим условием эффективности расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости является взаимодействие следственных органов с оперативно-розыскными аппаратами. При этом взаимодействие предполагает наличие определенных отношений, взаимных прав и обязанностей его участников. Вопросами организации взаимодействия в различное время занимались многие ученые-криминалисты: А.Ф. Волынский, И.Ф. Герасимов, Е.С. Дубоносов, И.В. Тишутина, Н.П. Яблоков и др.[1].

Именно взаимодействие, пишет А.Ф. Волынский «как совместные и согласованные действия субъектов раскрытия и расследования преступлений лежит в основе организации осуществляемой в этих целях деятельности. При этом очевидно, что действенность и эффективность взаимодействия, а, следовательно, организации раскрытия и расследования преступлений, находятся в прямой зависимости от степени автономности частей целого. Чем выше уровень их автономности, обособленности, тем сложнее взаимодействие и ниже его эффективность»[2].

Всем изученным нами определениям взаимодействия присущи следующие черты:

– соответствие требованиям закона, межведомственным и ведомственным нормативно-правовым актам;

---

[1] Волынский А.Ф. Организация раскрытия и расследования преступлений – комплексная межнаучная проблема / Вестник Московского университета МВД России им. В.Я. Кикотя. 2015. № 3. С. 112 – 115. Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Об организационных основах криминалистического обеспечения раскрытия и расследования преступлений. / Известия Тульского университета. Экономические и юридические науки. 2016. № 1 – 2. С. 24 – 31. Дубоносов Е.С. Оперативно-розыскная деятельность: учебник для вузов / Е.С. Дубоносов – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2015. Серия: Бакалавриат. Базовый курс. С. 372 – 382. Дубоносов Е.С. К вопросу о развитии учения об оперативно-розыскном обеспечении расследования преступлений. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2015. № 2. С. 102 – 105. Криминалистика: учебник / под ред. А.Г. Филиппова и А.Ф Волынского. М., 1998. С. 204. Криминалистика: учебник для вузов / под. ред. И.Ф. Герасимова, Л.Я. Драпкина. М., 1994. С. 72. Криминалистика: учебник / под ред. Н.П. Яблокова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2010. С. 140 – 141.

[2] Волынский А.Ф. Организация раскрытия и расследования преступлений – комплексная, межнаучная категория / Вестник Московского государственного университета МВД России им. В. Я. Кикотя. 2015. № 10. С. 11.

– согласованность целей, времени и места;

– руководящая и организующая роль следователя;

– осуществление в целях раскрытия, расследования и предотвращения преступлений.

Отметим мнение профессора Н.П. Яблокова, который определяет взаимодействие как основанную на законе и согласованную надлежащим образом совместную деятельность следователя и оперативно-розыскных органов, направленную на раскрытие преступлений и решение розыскных, профилактических и иных задач расследования[1].

Результаты проведенного нами изучения уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости свидетельствует, что наиболее тесно взаимодействие осуществлялось на первоначальном этапе расследования, и характеризуется совместной разработкой согласованных планов следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий (73% уголовных дел). В дальнейшем преобладает взаимодействие в порядке, определенном в п. 4 ст. 38 УПК РФ, т.е. в форме переписки. На письменное поручение следователя оперативные работники присылали рапорты и справки о результатах его выполнения. Зачастую такой подход носил «формально-бюрократический характер»[2]. По нашим данным, в 76% ответы оперативных работников представляют, судя по их содержанию, просто отписки. К тому же отмечаются нередкие факты (12% уголовных дел), когда поручения следователя выполняются с превышением месячного срока.

---

[1] Криминалистика: учебник / под ред. Н.П. Яблокова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2010. С. 140 – 141.

[2] Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Об организационных основах криминалистического обеспечения раскрытия и расследования преступлений / Известия Тульского университета. Экономические и юридические науки. 2016. № 1 – 2. С. 26.

Вместе с тем в 19% изученных уголовных дел взаимодействие осуществлялось в форме следственно-оперативной группы (СОГ), а в 8% дел - постоянно действующей СОГ[1]. Наиболее эффективна ее деятельность еще на этапе доследственной проверки сообщения о совершенном или готовящемся преступлении, когда организуются рабочие совещания членов группы, где разрабатывается не формальный план следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий, при этом деятельность оперативных работников не ограничивается составлением справок, а предполагает участие в следственных действиях (выемки, обыски, следственные осмотры), а иногда их самостоятельное производство по поручению следователя. Эффективность подобного подхода обусловлена тем, что уже в ходе доследственной проверки, из имеющихся в распоряжении следственно-оперативной группы данных составляется схема преступления, определяется направление дальнейшего расследования, ставятся задачи, конкретизируются способы их выполнения.

Создание СОГ по уголовным делам о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости обусловлено следующими факторами:

– сложность расследования, большой объем следственных и иных процессуальных действий, а также оперативно-розыскных мероприятий (ОРМ);

– многоэпизодность уголовного дела или наличие в нем нескольких подозреваемых;

---

[1] Аналогичного мнения придерживаются другие исследователи данного вопроса. См., например: Подольный Н.А. Взаимодействие следователя с органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность, – эффективное средство оптимизации предварительного расследования // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2014. № 5. С. 254 – 260. Попов И.А. Следственно-оперативная группа как одна из форм коллективного метода раскрытия и расследования преступлений: исторический опыт, современное состояние и перспективы развития // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2013. № 2. С. 340 – 348.

– расследование уголовного дела, в рамках которого соединены производством несколько дел большого объема по преступлениям, совершенным в разных районах.

Целями взаимодействия в составе следственно-оперативной группы являются:

– установление механизма приготовления, совершения и сокрытия мошенничества;

– определение правильной тактики производства следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий, их последовательность и сочетание;

– установление лица (лиц), совершивших мошенничество, их местонахождение и задержание.

Создание постоянно действующей СОГ предполагает обмен информацией между ее членами, своевременный мониторинг следственной ситуации для принятия адекватных решений. В рамках разработанного плана осуществляется: обсуждение данных оперативно-розыскной деятельности (далее ОРД), подготовленных к реализации, в том числе о порядке их использования в процессе доказывания, планирование специальных технических мероприятий и т.д.

Следователь не вправе вторгаться в организацию и тактику осуществления ОРМ, но он должен конкретизировать цель их проведения, например, установить лицо, совершившее преступление и его местонахождение, выявить возможных свидетелей, обнаружить следы преступления и т.д.

Определенные вопросы возникают в целом в отношении эффективности ОРД в процессе доказывания. Например, профессор А.Ю. Шумилов считает, что результат оперативно-розыскной деятельности – информационный и (или) материальный продукт, полученный в соответствии с Федеральным законом «Об оперативно-розыскной деятельности» в итоге оперативно-розыскных

мероприятий или иного поведенческого акта участника оперативно-розыскной деятельности и предназначенный для решения задач и достижения целей оперативно-розыскной деятельности [1].

Говоря о значении результатов ОРД, следует ориентироваться, в первую очередь, на возможность их использования в процессе предварительного следствия. Процедура преобразования результатов ОРД в доказательства и их последующее использование в уголовно-процессуальном доказывании представляет собой одну из актуальных проблем, в том числе и при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости.

В нашей стране, по данным различных исследователей, результаты ОРД, отмечают А.Ф. Волынский и И.В. Тишутина, фигурируют в качестве доказательств в приговорах судов от 3 до 5 процентов рассмотренных уголовных дел»[2]. В зарубежных странах, в частности во Франции, пишет В.Ф. Статкус, этот показатель достигает 30% приговоров по уголовным делам[3].

Между тем, в материалах доследственных проверок по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости значительная часть криминалистически значимой информации собирается посредством проведения (гласно и негласно) ОРМ. Следователь, как правило, получает материал, где уже содержатся исследования предметов и документов, справки, объяснения, полученные оперативным работником в ходе опроса, результаты сбора образцов для сравнительного исследования и получения компьютерной информации и т.д. Затем следователем проводится оценка и анализ результатов ОРД. На

---

[1] Шумилов А.Ю. Комментарий к Федеральному закону «Об оперативно-розыскной деятельности». 7-е изд., доп. и перераб. М.: Издательский дом Шумиловой И.И., 2007. С. 224.

[2] Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Организация раскрытия и расследования преступлений через призму эффективности // Таврический научный обозреватель. 2015. № 2. С. 15.

[3] Статкус В.Ф. Раскрытие преступлений - важнейшее средство борьбы с преступностью. // Государство и право. 1998. № 4. С. 67. Статкус В.Ф. Кто в России обязан раскрывать преступления? // Вестник криминалистики / отв. ред. А.Г. Филиппов. Вып.3 (19). М.: Спарк, 2006. С. 55 – 57.

основании проведенного анализа оценка результатов ОРД осуществляется следователем с точки зрения их относимости и допустимости для использования в рассматриваемом направлении. Кроме этого оценка позволяет следователю при планировании и проведении оперативно-тактической операции осуществить выбор цели тактического воздействия, сформулировать задачи, при необходимости разделить их на составляющие и определить последовательность решения, а также спрогнозировать получение ожидаемых результатов[1].

Однако после возбуждения уголовного дела следователь дублирует проведенные мероприятия своими следственными действиями, так как в законе не существует прямого указания на возможность использования результатов ОРМ в качестве доказательств. Хотя, согласно ч.1 ст. 86 УПК РФ, доказательства могут быть получены в результате не только следственных, но и «иных процессуальных действий». Использование результатов ОРД (специальных следственных действий) в качестве доказательств, оправдано повышением эффективности расследования в частности и деятельности правоохранительных органов в целом.

В качестве заключения отметим, что эффективность расследования конкретного уголовного дела по факту мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости во многом зависит от грамотно организованного взаимодействия следователя с оперативно-розыскными аппаратами. Однако его организационное и правовое обеспечение пока несовершенно и не в полной мере соответствует потребностям практики расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости.

---

[1] Шананин М.Г. Тактика использования результатов оперативно-розыскной деятельности для подготовки и проведения следственных действий (генезис, теория и практика): автореферат дис. … канд. юрид. наук. Санкт-Петербург. 2004. С. 16.

# ГЛАВА III. Тактика производства отдельных следственных действий при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

## 3.1. Тактика производства следственных действий, направленных на получение материально отображаемой информации

Раскрытие и расследование мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости предполагает решение множества задач в условиях не только неизвестности, но и активного противодействия деятельности следователя. Весь процесс расследования при этом характеризуется противостоянием лиц с диаметрально противоположными интересами: следователя – установить фактические обстоятельства преступления и роль каждого из его участников; подозреваемого – скрыть преступление, его следы как источники доказательств, уклониться от уголовной ответственности. Эта «борьба интересов», как и любая иная борьба, предполагает со стороны следователя соответствующую организацию и тактику действий, в данном случае следственных.

В УПК РФ определена система таких действий и порядок их производства в целях получения доказательственной и ориентирующей информации. Однако в каждом конкретном случае, в условиях динамически изменяющейся следственной ситуации, следователь должен решить, какие следственные действия, в какой последовательности, с реализацией каких тактических приемов необходимо осуществить для достижения определенной цели в собирании, исследовании и оценке доказательств. При этом он должен прогнозировать возможное поведение участников следственных действий;

находить с ними контакт; умело преодолевать создаваемые ими препятствия; тактически оправданно рисковать и т.д.

Для решения таких задач следователю необходимы соответствующие знания и умения, в том числе в области логики, психологии, педагогики. Во всяком случае, следует учитывать, что по мошенничеству в сфере оборота жилой недвижимости следователь, как правило, имеет дело с людьми в общей массе довольно образованными, интеллектуально развитыми, нередко имеющими приличное должностное положение и связи в органах власти. В общении с ними при производстве следственных действий, (отмечают 67% опрошенных нами следователей), следует проявлять предупредительную корректность и тактичность, чтобы не давать поводов для публичного обвинения следствия в предвзятости, а следователя в некомпетентности (такие факты в их практике отметили 14% следователей).

При расследовании рассматриваемого вида преступлений, а в частности, в целях выявления и преодоления противодействия этому процессу, чрезвычайно важное значение имеет тактически и организационно грамотно осуществляемое взаимодействие с сотрудниками оперативно-розыскных аппаратов и экспертно-криминалистических подразделений. Порядок такого взаимодействия, определенный ведомственными приказами правоохранительных министерств и ведомств, реально на практике реализуется на основе не только служебных, но и личностных отношений, формирование которых также предполагает реализацию определенных приемов тактико-поведенческого характера.

К общим положениям тактики осуществления следственных действий, по опыту, сформировавшемуся в криминалистической теории и практике, относятся:

– принятие решения о производстве определенного следственного действия, конкретизация его цели;

– определение требуемых для их производства сил и технических средств;

– изучение нормативно-правовых актов, регламентирующих жилищно-правовые отношения, методической и справочной литературы;

– проведение мероприятий по изучению обстоятельств и обстановки проводимых следственных действий (место, время, участники и т.п.);

– планирование следственных действий, определение тактических приемов и последовательности их применения[1].

Основы тактики производства всех следственных действий составляют тактические приемы. Обеспечение их эффективного применения при непременном соблюдении законности предопределяет структуру следственного действия: подготовку, проведение (рабочую стадию), фиксацию процесса и результатов следственного действия, оценку полученных результатов по факту и в системе иных доказательств, уже имеющихся по уголовному делу[2].

На каждом из этих этапов решаются присущие им задачи, с учетом вида следственного действия и особенностей следственной ситуации, соответственно, реализуется своя система тактических приемов – научно и эмпирически обоснованных, наиболее рациональных и эффективных способов действий[3].

**На подготовительной стадии,** особенно при расследовании экономических преступлений, к числу которых относятся многие мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, очень важно

---

[1] Баев О.Я. Тактика следственных действий: учебное пособие. Воронеж: Модэк, 1995. Баев О.Я. Тактика уголовного преследования и профессиональной защиты от него. Следственная тактика. М.: Экзамен, 2003. Белкин Р.С., Лифшиц Е.М. Тактика следственных действий. М.: Новый Юрист, 1997. Еникеев М.И., Образцов В.А., Эминов В.Е. Следственные действия: психология, тактика, технология. М.: Проспект, 2011.

[2] Ищенко Е.П., Топорков А.А. Криминалистика: учебник / под ред. Е.П. Ищенко. М.: ИНФРА-М, 2010. Шейфер С.А. Следственные действия. Основания, процессуальный порядок и доказательственное значение. М.: Юрлитинформ, 2004.

[3] Адигамова Г.З., Ситдиков И.М. Классификация элементов тактики производства следственных действий // Евразийский юридический журнал. 2015. № 9 (88). - С. 200.

сформировать мысленную модель планируемого следственного действия, его обстановку, возможное поведение его участников. Таким образом заранее можно предусмотреть возможные ситуации и меры реагирования на них. Полнота такой модели (и ее вариантов) предопределяется содержанием и объемом информации об обстоятельствах преступления, о лицах, подозреваемых в его совершении, об участниках следственного действия.

Моделирование следственного действия позволяет конкретизировать его задачи и тактические приемы; определить круг участников и требуемые для его производства технико-криминалистические средства; оценить необходимость и формы использования помощи оперативных работников, специалистов, представителей общественности.

Сложностью следственного действия и объемом связанной с ним деятельности определяется необходимость разработки письменного плана его производства, что отмечается в практической деятельности более половины (53%) опрошенных нами следователей. Остальные респонденты осуществляют планирование в устной форме. При этом формулируются задачи следственного действия, указывается место и время его проведения; обращается внимание на имеющиеся доказательства, информация о которых может пригодиться при его производстве; определяются приемы использования такой информации, их последовательность.

**Проведение следственного действия** характеризуется исполнением намеченного плана и реализацией возможностей взаимодействующих при этом его участников. На практике отмечаются определенные особенности тактики производства первоначальных, последующих и дополнительных следственных действий, обусловленные различным объемом и содержанием розыскной и доказательственной информации. В уголовно-процессуальной и криминалистической литературе существует и иная классификация

следственных действий. Применительно к предмету данного исследования, по нашему мнению, важное значение имеет их дифференциация по особенностям источников криминалистически значимой информации и способов, методов, средств ее получения. По этим основаниям принято различать следственные действия, направленные на получение вербальной, материально отображаемой и смешанной информации.

Первоначальные следственные действия по мошенничеству в сфере оборота жилой недвижимости, как правило, нацелены на процессуальное закрепление исходной информации о событии преступления и лицах, причастных к его совершению; на разработку и проверку следственных версий. При этом отмечается особо активная роль специалистов и сотрудников оперативно-розыскных аппаратов.

Последующие следственные действия осуществляются фактически всегда при наличии подозреваемого лица (или лиц) и, соответственно, направлены на доказывание их вины, на детальную проверку версий о механизме и способе преступления. В этих целях анализируются и оцениваются все доказательства, в том числе полученные в порядке проведения первоначальных следственных действий.

Для тактики последующих следственных действий характерна комбинационность, разработка и осуществление тактических операций и комбинаций, в то время как первоначальные следственные действия характеризуются внезапностью, диктуемой фактором времени и необходимостью закрепления и сохранения доказательств[1]. Именно так оценивают сложившуюся в этом отношении ситуацию большинство (67%) опрошенных нами следователей.

---

[1] Криминалистика: учебник для вузов / под. ред. Р.С. Белкина. М.: НОРМА. 2003. С. 472.

При производстве всех следственных действий очень важно тактически грамотно, с соблюдением законом определенного порядка, зафиксировать их процесс и результат, что связано с применением технико-криминалистических методов и средств. В конечном итоге источником доказательства являются протоколы следственных действий и прилагаемые к ним результаты применения технических средств. Это могут быть следы преступлений, иные вещественные доказательства, изымаемые образцы для их экспертного исследования. Следует заметить, что в современных условиях все более широкого распространения информационных технологий во всех сферах жизнедеятельности человека технико-криминалистическое обеспечение производства следственных действий приобретает значение, пожалуй, основного направления в целом совершенствования тактики раскрытия и расследования преступлений, что уже находит отражение в нашем уголовно-процессуальном законодательстве. С этих же позиций следует рассматривать перспективы создания, так называемого электронного судопроизводства.

Оценка результатов следственного действия осуществляется как с фактической, так и с правовой точек зрения. При этом обращается внимание на их достоверность, объективность, решается вопрос об их доказательственном значении и возможном использовании в процессе доказывания. Оцениваются и протоколы следственных действий с точки зрения полноты, логичности и последовательности изложения полученных результатов.

**Осмотр, обыск, выемка.**

**Осмотр.** Основания и порядок его производства определены в ст. 176 УПК РФ, в соответствии с которой в целях обнаружения следов преступления, выяснения других обстоятельств, имеющих значение для уголовного дела, производится осмотр места происшествия, местности, жилища, иного помещения, предметов и документов.

Данное следственное действие проводилось практически по всем изученным нами уголовным делам, по некоторым из них дважды и более, при том, как правило, с положительным результатом, что значительно облегчало работу по раскрытию и расследованию преступления Организация и тактика производства осмотра довольно обстоятельно освещены в криминалистике[1], однако, его осуществление при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости имеет свои особенности, обусловленные наличием большого объема документооборота, содержащего зачастую достаточно специфичную информацию, касающуюся осуществления строительных работ, правоотношений в сфере оборота объектов недвижимости и т.д.

Осмотр таких документов ориентирует следователя в выборе дальнейшего направления расследования, конкретизации версий совершенного преступления. Поэтому так важно иметь в виду общую установку на неотложное производство данного следственного действия. В некоторых случаях оно допустимо (ст. 176 ч. 2 УПК РФ) до возбуждения уголовного дела, что, несомненно, способствует своевременному и качественному сбору доказательственной базы по уголовным делам рассматриваемой категории. Учитывая большой объем изымаемых документов, их осмотр целесообразно производить не в месте изъятия, а в рабочем кабинете следователя, как фактически и делается на практике, тем более что законодатель допускает такую возможность (ч. 3 ст. 177 УПК РФ).

При этом следователю легче внимательно изучить изъятые документы, обнаружить признаки подделки, либо зафиксировать факты искажения информации путем внесения ложных сведений; установить признаки, позволяющие считать документы вещественными доказательствами,

---

[1] Тактика и технология следственного осмотра и освидетельствования // Криминалистика: учебник для вузов. Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. / под ред. Р.С. Белкина. М.: Изд-во НОРМА, 2000. С. 563. Криминалистика: учебник / под ред. А.Ф. Волынского и В.П. Лаврова. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право. 2008. С. 467.

свидетельствующие о криминалистически важных фактах. В ряде случаев, например, при осмотре банковских документов, целесообразно пригласить специалиста для оказания помощи в производстве этого следственного действия.

Отметим, что использование определенного алгоритма производства данного следственного действия, значительно облегчает задачу следователя, детализируем его.

1. Осмотр внешнего вида документа: его название, формат и состояние бумаги, на которой исполнен (выполнен ли на стандартном бланке, имеющем серийный номер); состояние чернил и текста документа; способ исполнения документа (рукописный, машинописный, с применением компьютерной техники). Например, в случае мошенничества в сфере долевого строительства жилья, названия документа, такие как: договор инвестирования строительства жилья, предварительный договор купли-продажи жилья, свидетельствуют о нарушении фирмой-застройщиком ч. 2 ст. 1 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которой привлечение денежных средств граждан для участия в строительстве многоквартирных домов допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

2. Установление реквизитов документа: изучение основного текста (кем и когда выполнен, выдан, срок действия, какими правами или обязанностями наделяет, что удостоверяет и т.д.); наличие надписей, резолюций, подписей, факсимиле, печатей, исправлений, дописок; наличие голографических логотипов. Например, при изучении даты выдачи и срока действия доверенности на совершение сделок с жилищем, возможно установить, что

продажа от имени собственника квартиры состоялась уже по окончании срока действия доверенности.

3. Установление наличия следов подчистки, травления в документе, искажающих его первоначальный смысл, следов переклеивания фотографий. Например, наличие следов подчистки в справке о стоимости выполненных работ и дальнейшая сверка с первичными документами бухгалтерской отчетности может свидетельствовать о завышении стоимости этих работ.

В ходе осмотра целесообразно изготовить копии осматриваемых документов, которые подшиваются к протоколу осмотра документов. Это делается для удобства ознакомления с делом, так как на копиях возможно сделать пояснительные надписи, кроме того, они наглядно отражают содержание подлинного документа, при это сохраняя весь комплекс его индивидуальных признаков.

Подлинники документов целесообразно приобщить к материалам уголовного дела, систематизировав в отдельную накопительную папку (самостоятельный том уголовного дела). Изучение уголовных дел показало, что в 47% случаев следователями изымались копии документов, которые осматривались и приобщались к уголовному делу, хотя возможность изъятия подлинников имелась, что представляется не совсем верным с процессуальной точки зрения. В качестве доказательств к уголовному делу должны быть приобщены именно оригиналы документов, за исключением случаев, когда их изъятие невозможно. Копии необходимы лишь в качестве наглядного подтверждения содержания изъятых оригиналов документов.

Разновидностью осмотра представляется осмотр места происшествия, в виде которого по изученным нами уголовным делам являются:

1) офисы фирмы-застройщика;

2) офисы риэлтерских контор и агентств недвижимости (рынок вторичного жилья);

3) жилые квартиры и индивидуальные жилые дома (рынок первичного и вторичного жилья);

4) рабочие кабинеты федеральных органов исполнительной власти (по фактам мошенничества, совершенного путем незаконного получения государственных целевых денежных субсидий на приобретение или строительство жилья, а также незаконного участия в государственной целевой программе обеспечения жильем), то есть помещения, в которых по прошествии длительного промежутка между временем совершения преступления и заявлением потерпевшей стороны, зачастую невозможно обнаружить материальные следы преступления.

И тем не менее, осмотр места происшествия по рассматриваемому нами виду преступлений выступает как важнейшее средство доследственной проверки. При его проведении, как правило, изымаются документы и предметы, что отметили 94% опрошенных нами следователей. Хотя законодатель не оговаривает возможность производства выемки документов и предметов в порядке осмотра места происшествия. Но следует иметь в виду, что речь идет в данном случае о документах-следоносителях, как средствах совершения преступлений или объектах преступного посягательства. Делая это в целях обеспечения сохранности следов преступления (бумажных и электронных носителей информации), предупреждения возможности их сокрытия или уничтожения.

Расследование мошенничеств, совершаемых в сфере долевого строительства жилья, может потребовать производство осмотра строительных площадок или объектов незавершенного строительства. Изученные уголовные дела свидетельствуют о том, что на практике это следственное действие

проводится уже после возбуждения уголовного дела и оформляется протоколом осмотра местности, либо осмотра помещения.

Следственная ситуация, складывающаяся на первоначальном этапе расследования, когда в основном проводится данное следственное действие, диктует необходимость привлечения к его производству специалиста в сфере строительства (инженера-строителя). Тактическая необходимость в помощи специалиста возникает в случаях производства контрольного обмера специальными техническими средствами, (строительной рулеткой, метром, геодезическими приборами), для установления фактического соответствия объема и качества выполненных работ показателям, указанным в акте приемки и оплаченных согласно бухгалтерской отчетности[1].

При производстве такого осмотра следователь вместе с инженером-строителем в качестве вспомогательных средств используют проектно-сметную документацию, изъятую ранее (журнал выполненных работ, акты приемки выполненных работ, журнал инструментальных и геодезических замеров) и другие документы, в зависимости от конкретной следственной ситуации. Таким образом следователь ориентируется в обстановке происшествия и уясняет его механизм, выявляет, фиксирует и изымает невидимые или слабовидимые следы, обращает внимание на иные обстоятельства события преступления[2].

Традиционно, как уже отмечалось, выделяют три этапа осмотра места происшествия: подготовительный, рабочий (исследовательский) и заключительный. Этап подготовки, в свою очередь, разграничивается на:

1) действия следователя до выезда на место происшествия;

---

[1] См., например: Пастухов П.С. Роль и значение специальных знаний в информационно-технологическом обеспечении уголовно-процессуального доказывания // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Гарант».

[2] Ильин А. Н. Тактика предварительной проверки сообщения о преступлении: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. С. 143.

2) действия следователя по прибытии на место происшествия.

До выезда на место происшествия следователь, анализируя полученные материалы по факту мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, проводит следующие подготовительные мероприятия:

– устанавливает обстоятельства происшедшего события, выясняет обстановку места происшествия (юридический адрес и фактическое месторасположение офиса организации, время работы, наличие охраны, количество входов и их месторасположение, количество фактически занимаемых помещений офисом фирмы). С учетом этой информации планируется рабочий этап осмотра, в том числе меры реагирования на возможные изменения оперативной обстановки, пресечения возможных фактов сокрытия и уничтожения следов преступления, подозреваемых лиц, свидетелей преступления;

– осуществляет подбор участников осмотра места происшествия, включая: а) специалистов-экономистов, в том числе в области бухгалтерского дела, инженера-строителя (в случае осмотра офиса фирмы-застройщика по делам о долевом строительстве жилья), в сфере компьютерной информации; б) сотрудников оперативного подразделения по борьбе с экономическими преступлениями и противодействию коррупции (далее ОЭП и ПК); в) специалиста-криминалиста для изъятия возможных следов и документов на месте происшествия и осуществления фото- и видео- фиксации проводимого следственного действия;

– обеспечивает внезапность осмотра, для предупреждения возможных фактов противодействия (сокрытия, уничтожения бумажных, электронных носителей информации, сокрытия возможных свидетелей, прекращения работы офиса предприятия, являющегося местом происшествия);

– принимает решение об участии понятых – незаинтересованных в исходе дела лиц, для участия в данном следственном действии, которым разъясняет их права и обязанности. Часть 1.1 ст. 170 УПК РФ уполномочивает следователя самостоятельно принимать решение о необходимости участия понятых при осмотре места происшествия, однако, в случае их отсутствия обязательно должны применяться технические средства фиксации хода и результатов следственного действия[1].

В качестве понятых должны участвовать лица, которым разъяснены цель и специфичность его производства. Понятые должны быть подготовлены к тому, что осмотр может занять длительный промежуток времени с изъятием большого объема бумажных и электронных носителей информации. Не следует привлекать к участию в качестве понятых сотрудников организации, в офисе которой будет произведен осмотр, так как впоследствии они могут стать участниками уголовного судопроизводства по уже возбужденному уголовному делу. Более того, они могут быть заинтересованными в исходе дела, что приведет к недопустимости в качестве доказательства всего осмотра места происшествия вместе с изъятыми в ходе него документами и предметами.

Прибыв на место происшествия (офис фирмы-застройщика, риэлтерское агентство), следователь проводит следующие подготовительные мероприятия:

– фиксирует время прибытия на место происшествия;

– изучает обстановку, принимает меры к пресечению попыток сокрытия или уничтожения следов преступления. При необходимости производства осмотра в нескольких помещениях, необходимо выставить охрану из числа прибывших сотрудников полиции во избежание сокрытия лиц, имеющих отношение к

---

[1] Часть 1.1 введена Федеральным законом от 04 марта 2013 г. № 23-ФЗ «О внесении изменений в статьи 62 и 303 Уголовного кодекса Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» (в ред. от 28.12.2013 № 432-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

проверяемому деянию, сокрытия документов и предметов, имеющих доказательственное значение;

– проводит устный опрос присутствующих в офисе лиц, с целью планирования дальнейших мероприятий по осмотру помещения (его границ, способа осмотра, объектов, подлежащих изъятию);

– при необходимости удаляет посторонних лиц с места происшествия;

– разъясняет участникам следственного действия порядок его производства, права и обязанности каждого из участвующих лиц.

Далее начинается рабочий этап осмотра места происшествия, который, в свою очередь, дифференцируется на стадии общего и детального осмотра.

На стадии общего осмотра следователь должен выполнить следующие мероприятия:

– наметить границы осматриваемого пространства, учитывая количество помещений, занимаемых офисом фирмы, количество комнат в квартире или жилом доме, подлежащих осмотру в связи с исследуемым событием и в которых можно обнаружить следы преступления;

– наметить дальнейший план работы на месте происшествия, определить способ осмотра, объекты, подлежащие изъятию, способы их фиксации;

– поручить прибывшим с ним специалистам направление работы по отысканию следов преступления, с учетом профиля их знаний.

Таким образом, общий осмотр – это общая ориентировка следователя в обстановке места происшествия и конкретизация плана дальнейших действий[1].

В криминалистической литературе существуют различные рекомендации относительно способов производства детального осмотра. Выделяют:

---

[1] Ищенко Е.П., Егоров Н.Н. Криминалистика для следователей и дознавателей: научно-практическое пособие / под общей редакцией заместителя Министра внутренних дел РФ – начальника Следственного комитета при МВД РФ генерал-лейтенанта юстиции А.В. Аничина. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: «ИНФРА-М», 2010. С. 272.

эксцентрический, концентрический, линейно-фронтальный, узловой, смешанный способы осмотра, плановый осмотр (по квадратам), осмотр пути следования преступника[1]. В нашем случае целесообразно применять смешанный способ осмотра места происшествия, сочетая узловой и плановый осмотр (по квадратам).

Еще на стадии общего осмотра следователь «разбивает» осматриваемое помещение на квадраты, например, по местам расположения рабочих столов, в которых определяет объекты, являющиеся узловыми для данного квадрата (шкафы, стеллажи, сейфы – места хранения документации; компьютерная техника – объекты-носители электронной информации). Двигаясь последовательно от квадрата к квадрату, следователь осматривает их. Обязательному осмотру подвергаются объекты, являющиеся узловыми для данного квадрата. На данной стадии устанавливается относимость к исследуемому событию обнаруженных при осмотре документов и предметов, иных следов преступления, определяются способы их изъятия и фиксации, проводится первоначальная оценка их доказательственного значения. Нами полностью разделяется мнение Т.В. Аверьяновой и В.Ф. Статкуса о том, что сложность данного действия, заключающаяся в многообразии объектов, находящихся на месте происшествия, состоящих в сложных пространственных и временных связях, как правило, делает необходимым участие специалиста[2].

Заключительный этап осмотра места происшествия состоит в фиксации его хода и результатов, которая включает составление протокола осмотра места происшествия, составления планов, схем, чертежей. Неотъемлемой частью

---

[1] Криминалистика: учебник / О.В. Волохова, Н.Н. Егоров, М.В. Жижина и др. / под. ред. Е.П. Ищенко. М.: Проспект, 2015. С. 248 – 249.

[2] Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: практич. пособие / под. ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. - 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2013. С. 226.

данного следственного действия является фотосъемка или видеосъемка, результаты которых прилагаются к протоколу.

Осмотру подлежит изымаемая компьютерная техника и содержащаяся на жестком диске либо другом накопителе информация, интересующая следствие. В данном случае рекомендуется обратиться к помощи специалиста в области компьютерной информации, предпочтительно того же лица, которое участвовало в процессе изъятия электронного носителя информации. Целесообразно скопировать содержащуюся информацию на съемный носитель, который в процессе осмотра упаковывается, опечатывается и приобщается в качестве вещественного доказательства.

Кроме того, необходимо распечатать данную информацию на бумажный носитель при помощи принтера, осмотреть, заверить подписями следователя, понятых (по усмотрению следователя), других участников следственного действия, приобщить к протоколу осмотра. Только после этого возможно возвратить компьютер (иной электронный носитель информации) законному владельцу (п.п. б п. 5 ч. 2 ст. 82 УПК РФ). Возможность производства осмотра предметов до возбуждения уголовного дела допускается по закону, что облегчает задачу следователя по сбору доказательственной информации и предотвращает сокрытие следов преступления.

Проведенное нами исследование свидетельствует об отсутствии единой правоприменительной практики осмотра сведений, содержащихся на официальных интернет-сайтах компаний, в отношении которых возбуждено уголовное дело. Нам представляется обоснованным предложение Н.Ю. Макаровой осматривать интернет-сайт «по правилам следственного осмотра документа, так как он является продуктом интеллектуального труда

человека, и также, как и все документы, является носителем информации»[1]. Руководствуюсь ст. 176, 177 УПК РФ, осмотр интернет-сайта следует проводить обязательно с участием специалиста в сфере компьютерных технологий, учитывая следующие тактические особенности:

– наличие соответствующего технического оборудования и программного обеспечения для подключения к сети Интернет и возможности соединения с веб-сервером, на котором расположен интернет-сайт;

– обязательная фиксация в протоколе следственного действия технических характеристик программного оборудования, источника регистрации интернет-сайта, процесса получения информации и сведений, полученных с интернет-сайта;

– обязательное копирование полученных сведений интернет-сайта на съемный носитель информации для приобщения к уголовному делу;

– обеспечение сохранности полученных материалов для производства судебной экспертизы;

– обеспечение видеофиксации проводимого следственного действия для наглядного подтверждения самого процесса осмотра и объектов осмотра (сведений, выводимых на мониторе компьютера).

Заключительный этап любого из описанных выше видов осмотра предполагает фиксацию результатов проведенного следственного действия путем составления протокола осмотра в соответствии с требованиями УПК РФ.

**Выемка.** Применительно к расследованию мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости выемка представляет собой одно из важнейших первоначальных следственных действий, производство которого обусловлено необходимостью сбора и закрепления доказательств совершенного

---

[1] Макарова Н.Ю. Методика расследования мошенничества, совершенного в сфере малоэтажного строительства: дис. … канд. юрид. наук. – Санкт-Петербург, 2014. С. 117 - 118.

преступления, изобличения виновных, без чего производство дальнейшего расследования затруднительно. Изымаемые документы условно делятся на две группы по форме отражения информации: 1) документы, доказательственное значение которых связано с их смысловой, содержательной стороной (например, финансовые, бухгалтерские документы по делам, связанным с расследованием мошенничества, совершаемого на рынке недвижимости от имени юридического лица и т.п.); 2) документы – вещественные доказательства, если документы были предметом преступления или служили средством его совершения. В любом случае они содержат информацию важную для установления фактических обстоятельств дела, выявления лиц, совершивших противоправные действия[1].

Порядок производства выемки определен ст. 182, 183 УПК РФ. Цель выемки – изъятие определенных предметов и документов, имеющих значение для уголовного дела, при условии, если точно известно, где и у кого они находятся. Фактическим основанием производства выемки является осведомленность следователя о наличии требуемых документов (предметов) в определенном месте, у определенного лица. Юридическим основанием производства выемки является мотивированное постановление следователя, в определенных случаях, согласованное с руководителем следственного органа и санкционированное судом, в котором он излагает фактические основания ее проведения.

По уголовным делам, исследуемой нами категории, выемка производилась в государственных учреждениях регистрации сделок с недвижимостью, нотариальных и риэлтерских конторах, строительных фирмах, банковских организациях, по месту жительства участников уголовного процесса

---

[1] Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. С. 92.

и др. Применительно к мошенничеству в сфере долевого строительства жилья выемка также производится в офисе фирмы-застройщика: в кабинетах бухгалтерии, проектном, сметном, юридическом отделах, кабинетах руководителей. Зачастую возникает необходимость проведения данного следственного действия у контрагентов субъекта строительной деятельности (договоры, акты сверок, счета-фактуры, сметы, акты приемки выполненных работ, платежные документы и т.д.). Изъятие документов, содержащих информацию о вкладах и счетах граждан в банках и иных кредитных организациях требует судебного решения (ч. 3 ст. 183 УПК РФ).

В случаях, когда местонахождение искомых документов (предметов) точно не установлено, целесообразным является решение о производстве обыска. Имеет смысл производство обыска и в ситуации, когда руководство организации умышленно затягивает выдачу требуемых документов (предметов), ссылаясь на различные причины (большой объем изымаемых документов, загруженность сотрудников бухгалтерии, отсутствие руководства отдела кадров и т.д.), либо выдает копии требуемых документов, в том числе имеющие явные признаки подделки.

Анализ следственной практики позволил выявить следующие основные недостатки, допускаемые при производстве выемки.

1. Поручение о проведении данного следственного действия органу дознания в соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 38 УПК РФ (в 24% изученных нами уголовных дел), как правило, выполняли оперативные работники отдела по борьбе с экономическими преступлениями. При этом зачастую изымались не все требуемые для следствия документы, либо наоборот, изымалась вся имеющаяся документация, вне зависимости от того имеет ли она отношение к расследуемому деянию. Иногда также ошибки допускают и сами следователи. В первом случае приходится производить повторную выемку, что связано с

риском сокрытия или уничтожения требуемых документов. Во втором случае действия правоохранительных органов могут быть обжалованы в суде, как повлекшие необоснованное нарушение деятельности компании по причине изъятия всей документации. Учитывая особенности рассматриваемого вида преступлений и специфику расследуемого уголовного дела, тактически верным будет производство выемки самим следователем, с привлечением оперативных работников, а также специалистов в области бухгалтерии, компьютерной техники, сфере оказания банковских услуг и т.д.;

2. Иногда изымаются не оригиналы, а копии документов, которые впоследствии могут быть не признаны судом в качестве вещественных доказательств. В случае невозможности изъятия оригиналов документов, их копии необходимо заверять подписью руководителя и печатью организации, в которой производится выемка.

3. Несвоевременное производство выемки документов. Именно в этой связи В.В. Малыгина считает, что при расследовании мошенничества в жилищной сфере обыск (выемку) надо отнести к первоначальным следственным действиям, поскольку оно «направлено как на выявление документов и предметов, имеющих отношение к делу, так и на сохранение доказательств, поскольку они могут быть уничтожены либо подделаны»[1].

Оказывая противодействие расследованию, подозреваемые предпринимают попытки к их сокрытию либо уничтожению. В целях формирования доказательственной базы на законодательном уровне закреплено право следователя еще на стадии доследственной проверки сообщения о преступлении истребовать необходимые документы и предметы и изымать их в порядке, установленном УПК РФ (ч. 1 ст. 144 УПК РФ).

---

[1] Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. С. 128.

Выемка бухгалтерских документов может осложняться их большим объемом, разрозненностью вследствие ненадлежащего учета и условий хранения. В подобных случаях необходима помощь специалиста в области бухгалтерского учета в систематизации изымаемой документации. Целесообразно также упаковать изъятые документы в хронологическом порядке в специально подготовленные папки, не нарушая при этом их целостности. Перед началом производства выемки следователь предъявляет соответствующее постановление лицу, у которого она будет производиться, предлагая выдать перечисленные там документы. В случае отказа выдать их добровольно, производится выемка в форме обыска – принудительно, о чем делается запись в протоколе выемки, составляемом по ее результатам. В протоколе выемки необходимо перечислить количество и индивидуальные признаки изымаемых документов, позволяющие признать их относимость к расследуемому деянию (реквизиты документа).

Использование компьютерной техники при ведении бухгалтерской отчетности диктует необходимость изъятия электронных носителей информации, разумеется с участием специалиста в сфере компьютерных технологий.

**Обыск.** Подготовка к производству обыска по делам о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, также, как и по другим преступлениям, включает в себя анализ имеющихся доказательств и ориентирующей информации, принятие решения о его производстве, процессуальное оформление такого решения, разработку плана обыска, формирование следственно-оперативной группы, подготовку необходимых технических средств с учетом особенностей, присущих строительной отрасли. На этой стадии данного следственного действия устанавливается место его проведения, то есть место фактического нахождения обыскиваемого объекта (адрес), его

планировка, количество входов и выходов, которые необходимо перекрыть в целях пресечения возможности сокрытия или уничтожения важных для следствия объектов; определяется перечень документов (предметов), подлежащих отысканию и изъятию, с указанием характеризующих их признаков и предположительных мест хранения (в офисе, в квартире, в банковской организации и т.д.); осуществляется подробный инструктаж участников обыска, им разъясняются их права и обязанности, а также цели проводимого следственного действия.

При проведении инструктажа следует учесть возможность противодействия осуществлению обыска и разъяснить меры по его преодолению. Следует учитывать, что иногда мошенники, изъявляя желание пойти на контакт со следствием, добровольно выдают документы (предметы), но либо малую часть из того, что требуется для следствия, либо то, что не имеет информативного значения для расследования. Устанавливается местонахождение и перечень ценностей, добытых преступным путем в целях их изъятия для обеспечения возмещения материального ущерба.

По делам о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости иногда возникает необходимость одновременного обыска в нескольких помещениях одновременно. В таких случаях создается несколько следственно-оперативных групп, руководство каждой из них осуществляет следователь.

Проведение доследственной проверки заявления (сообщения) о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости предполагает получение объяснений руководства организаций, чья деятельность проверяется, истребование копий правоустанавливающих документов, а также документов о правоотношениях с физическими лицами, либо контрагентами. В таких случаях сам факт производства проверки сотрудниками правоохранительных органов может служить поводом к сокрытию документации, отражающей финансово-

хозяйственную деятельность фирмы. Получив оперативную информацию о том, что предполагаемый подозреваемый (-ые) вывез документацию из помещения, в котором предполагалось проведение обыска, следователь не должен спешить с его производством. Тактически более верным представляется поручить сотрудникам оперативного аппарата установить местонахождение интересующих следствие документов (предметов) и технические характеристики объекта обыска. С учетом данных оперативных работников определить тактику производства обыска; принять меры к безотлагательному его производству.

Рабочий этап обыска состоит непосредственно в отыскании и изъятии, требуемых документов (предметов), как правило, с применением технико-криминалистических средств и с использованием помощи специалиста. Перед тем как приступить к поиску, следователь должен на месте ознакомиться с обстановкой, с расположением обыскиваемых помещений, состоянием запорных устройств, наличием ключей. В отдельных местах, например, нахождения компьютерной техники, сейфов и т.п., при необходимости выставляется охрана для предупреждения возможного противодействия. Следователь вправе подвергнуть личному обыску лиц, находящихся в месте производства обыска (при наличии оснований полагать, что они скрывают на себе документы или предметы, которые могут иметь значение для дела). Участие понятых при производстве обыска обязательно. Изъятые объекты обязательно предъявляются понятым и иным участникам следственного действия.

Заключительный этап обыска – это процессуальное оформление результатов в соответствии с требованиями ст.ст. 176, 177 УПК РФ. Большой объем изымаемых документов не позволяет осмотреть их на месте производства обыска, о чем ранее упоминалось. Документы и предметы описываются,

(составляется опись изъятых документов), данные о них вносятся в протокол обыска, после чего упаковываются таким образом, чтобы обеспечить их сохранность и неизменность внешнего вида. В протоколе обязательно указывается, где и при каких обстоятельствах обнаружены изъятые объекты, выданы ли они добровольно или изъяты принудительно.

Перечень основных документов, подлежащих изъятию в ходе выемки (обыска) при расследовании мошенничества в сфере долевого строительства жилья, судя по результатам изученных нами уголовных дел, включает:

– в ФГБУ «ФКП Росреестр» субъекта РФ (далее Регистрационная палата) подлежат изъятию: правоустанавливающие документы на объект долевого строительства, договор участия в долевом строительстве жилья, акт приема-передачи жилья, либо иной документ, подтверждающий факт сдачи жилья собственнику;

– в ГУП Бюро технической инвентаризации субъекта РФ (далее БТИ) подлежат изъятию: технический паспорт помещения, кадастровый паспорт помещения, заключение о кадастровой стоимости объекта недвижимости (квартиры, частного жилого дома), акт несоответствия объекта долевого строительства обязательным требованиям (при наличии);

– в органах местного самоуправления подлежат изъятию: правоустанавливающие документы на земельный участок, выделенный под постройку жилого объекта, документы, разрешающие строительство жилого объекта, заключение государственной экологической экспертизы в целях установления соответствия документов, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы строительную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, в целях

предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду[1];

– в офисе фирмы-застройщика проектная документация на объект долевого строительства, документы о сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома, иного объекта жилой недвижимости;

– у заявителя подлежат изъятию документы, подтверждающие правоотношения сторон – участников договора (договор, на основании которого заявитель участвовал в долевом строительстве жилья, дополнительные соглашения к договору, квитанции об оплате взносов на постройку объекта, каких-либо дополнительных финансовых вложений), все письменные подтверждения правоотношений с фирмой-застройщиком (гарантийные письма, уведомления о продлении сроков строительства, уведомления об удорожании сметной составляющей расходования денежных средств, уведомление о невозможности сдаче объекта в эксплуатацию в срок, установленный основным договором и т.д.);

– в органах местного самоуправления, либо в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество субъекта РФ подлежит изъятию проектная документация о строительстве объектов недвижимости, в которых принимала участие интересующая следствие фирма-застройщик в течение трех лет, предшествующих подаче налоговой декларации, с указанием мест расположения этих объектов, сроков ввода их в эксплуатацию по документам и фактически, документально оформленных причин несоответствия этих сроков (при наличии);

– в налоговом органе субъекта РФ подлежит изъятию документация, отражающая налоговую отчетность предприятия;

---

[1] Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" (в ред. от 29.12.2015 № 408-ФЗ). [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

– в банковской организации подлежит изъятию вся документация, отражающая приход и расходование денежных средств предприятия, состояние расчетного счета на определенный промежуток времени, история операций по расчетному счету, документы, наделяющие правомочиями определенное лицо распоряжаться денежными средствами предприятия (доверенности, образцы подписи, печати);

– в офисе предприятия, чья деятельность подвергается проверке подлежит изъятию: а) правоустанавливающая документация (в том числе устав, должностные инструкции, документы внутреннего пользования: приказы, распоряжения и т.д.); б) документация, отражающая правоотношения предприятия с клиентами; в) документация, отражающая правоотношения предприятия с третьими лицами (поставщиками строительных материалов, подрядной организацией, выполняющей строительные работы, органами государственной власти и местного самоуправления); г) документация, отражающая финансово-хозяйственную деятельность предприятия (бухгалтерская документация: приход и расходование денежных средств, документы налоговой отчетности, документы, отражающие правоотношения с банковскими организациями, договоры переуступки права требования); д) личные документы (ежедневники, планы мероприятий, электронные записные книжки). Может произойти частичное дублирование изъятых документов, которое, однако, оправданно, так как предоставляет возможность лицу, осуществляющему проверку сопоставить их соответствие, выявить наличие поддельных бумаг, установить наличие подчисток, исправлений, фактов ведения «серой» бухгалтерии, искажений налоговой отчетности и т.д.

Расследование мошенничества в сфере получения жилищной субсидии или участия в социальных жилищных программах потребует обязательной выемки (изъятию в ходе обыска) в органах местного самоуправления

предоставленных туда документов, подтверждающих право получения субсидии, либо право участия в льготной социальной программе. Если речь идет о льготном ипотечном кредитовании, необходимо изъять соответствующие документы, наделяющие правом пользования льготным кредитом в банковской организации – участнике программы. Кроме того, необходимо изъятие правоустанавливающих документов на жилье в регистрационной палате субъекта РФ, а также кадастрового паспорта помещения, технического паспорта помещения, кадастровой оценки стоимости жилого объекта из БТИ.

Расследование мошенничества на рынке вторичного жилья предполагает выемку (изъятие в ходе обыска) следующих документов:

– правоустанавливающие документы на жилой объект (свидетельство о регистрации права собственности, либо договор социального найма); изымаются в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, либо у заявителя;

– кадастровый паспорт помещения, кадастровая оценка его стоимости, технический паспорт помещения, с указанием полных реквизитов (номера, адреса) жилого объекта, его технических характеристик, с подписью руководящего лица и оттиском печати (оригинал); изымается в БТИ, либо у заявителя;

– справки о собственнике жилого помещения, наличии или отсутствии обременения, ограничения сделок с ним, заявления о выдаче таких справок, содержащие сведения о лице, их затребовавшем (изымаются в БТИ);

– правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности лица на жилой объект, в случае, когда он не зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве жилья, акт

приема-передачи квартиры); изымается у заявителя, либо в органе государственной регистрации права на недвижимое имущество;

– документы, подтверждающие факт передачи недвижимости, например, договор найма жилого помещения; изымается у заявителя, либо у второй стороны – участника договора;

– документы, подтверждающие факт заключения соглашения по отчуждению жилого помещения (договор купли-продажи, дарения, мены), дополнительные соглашения к ним (при наличии); изымаются у заявителя, либо у второй стороны – участника договора;

– документы, подтверждающие факт передачи объекта недвижимости и факт получения денежных средств (акт приема-передачи квартиры, расписка, квитанция о получении денежных средств, банковские документы, например, сберкнижка, на которую были перечислены денежные средства);

– завещание, изымается у завещателя, либо у наследника объекта недвижимости, договор пожизненной ренты, изымается у заявителя, либо у второй стороны – участника договора;

– в случае государственной регистрации договора продажи доли собственника в случае общедолевой собственности на жилое помещение изымаются документы, подтверждающие согласие остальных собственников на продажу этой доли, а также документы об отсутствии иных обременений на продажу объекта недвижимости, (например, наличие несовершеннолетних, зарегистрированных там же, чьи права должны учитываться при продаже);

– сведения из органов опеки и попечительства, органов социальной защиты при совершении сделки, затрагивающей права несовершеннолетних, а также лиц, входящих, в описанную ранее в работе, группу риска;

– доверенности, предоставляющие правомочия совершения тех или иных действий с жилищем; изымаются у доверителя, в нотариальной конторе, либо у лица, которому передаются правомочия;

– справка о лицах, обладающих правом пользования жилым помещением, справка либо выписка из домовой книги о количестве зарегистрированных лиц в конкретном жилом помещении, заверенные подписью лица, ответственного за регистрацию лиц по месту жительства (месту пребывания) и печатью.

Анализ изученных уголовных дел позволяет представить обобщенные данные о недостатках, допущенных при производстве следственных действий, описанных выше. Неполное описание объектов, изъятых в ходе осмотра места происшествия – 14% уголовных дел. Отсутствие специалиста в сфере компьютерных технологий в случае изъятия компьютерной техники при производстве обыска (выемки) – 17% уголовных дел. Изъятие всей имеющейся документация, вне зависимости от того имеет ли она отношение к расследуемому деянию 7% уголовных дел.

В качестве вывода резюмируем, что производство следственных действий, направленных на получение материально отображаемой доказательственной и ориентирующей информации, при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости позволяет получить объективные и неопровержимые доказательства, составляющие основу доказательственной базы по уголовному делу. Это, конечно, не значит, что доказательства, получаемые посредством таких следственных действий более значимые, как они представлялись в прошлом при дискуссии о «научном судье» или «научном доказывании». Успех расследования мошенничества в сфере жилищно-правовых отношений гарантируется только при условии тактически грамотного сочетания следственных действий, направленных на получение как материально-отображаемой, так и вербальной доказательственной информации.

Особенностями тактики производства следственных действий в целях получения последней и посвящен следующий параграф диссертации.

## 3.2. Тактика производства следственных действий, направленных на получение вербальной информации при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости

**Допрос потерпевшего и допрос свидетеля** – следственные действия, производимые по всем изученным нами уголовным делам. Порядок проведения допроса регламентирован ст. ст. 164, 166, 167, 187-191 УПК РФ. Посредством данного следственного действия устанавливается событие преступления: время, место, способ и т.п. Законодательно закреплено, что показания потерпевшего и свидетеля представляют собой сведения, сообщенные ими на допросе и закрепленные в соответствии с требованиями УПК РФ (ч.1 ст. 78, ч. ст. 79 УПК РФ).

Допрос – это «регламентированный уголовно-процессуальными нормами информационно-психологический процесс общения между участвующими в нем лицами»[1]. В криминалистической литературе отмечается, что криминалистическая значимость данных, полученных как в результате опроса, так и в результате допроса, одинаковая и что с содержательной стороны одинаковы их задачи – получение интересующей следователя доказательственной информации[2]. Различие наблюдается лишь в процессуальной форме закрепления их результатов. Статьей 144 УПК РФ закреплено право получения объяснений в ходе доследственной проверки

---

[1] Шепитько В.Ю. Криминалистика. Энциклопедический словарь. Харьков, 2001. С. 310.
[2] Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. С. 161.

заявления (сообщения) о преступлении. Однако при этом лицо об уголовной ответственности за отказ от дачи показаний и за дачу заведомо ложных показаний не предупреждается.

Акцентируем внимание и на том, что сделки с недвижимостью – процесс длительный, растянутый во времени, предполагающий совершение разнообразных действий, как потерпевшим, так и преступником, что также может стать причиной возникновения пробелов в показаниях потерпевшего о некоторых обстоятельствах совершенного мошенничества. Кроме того, каждый человек индивидуально воспринимает предметы и явления, не всегда может запомнить их и воспроизвести полно и достоверно.

Как свидетельствуют результаты данного исследования, тактика допроса определяется с учетом следующих требований:

– правовых – реализация соответствующих норм уголовно-процессуального закона, процессуального порядка производства допроса;

– нравственных – соблюдение этических норм, норм морали и нравственности;

– психологических – процесс специфического общения допрашивающего с допрашиваемым, на который влияет их эмоциональное состояние, уровень интеллектуального развития, особенности характера, темперамента;

– собственно тактических и организационно-технических, реализуемых при подготовке, осуществлении, фиксации и оценке результатов следственного действия, включая использование соответствующих технических средств[1].

В криминалистике разработана и довольно успешно используется в следственной практике система тактических приемов оказания помощи в припоминании забытых фактов и для изобличения во лжи. В их числе: допрос о

---

[1] Методика предупреждения, предотвращения, раскрытия и расследования преступлений террористического характера / под общ. ред. проф. А.М. Кустова. М., 2001. С. 111 - 138.

фактах, сопутствующих событию (с использованием ассоциативных связей); детализация событий, в том числе с использованием хронологии их совершения; допрос с предъявлением вещественных доказательств; ознакомление с показаниями других лиц; повторный допрос по ограниченному кругу вопросов; в исключительных случаях проведение очной ставки[1].

Установить истинные обстоятельства преступления, определить механизм его совершения следователю помогает комплексный подход к изучению и оценке всех собранных по делу доказательств, в том числе показаний свидетелей. По исследуемой нами категории преступлений круг лиц, являющихся свидетелями мошенничества, во многом зависит от конкретной следственной ситуации, складывающейся на момент возбуждения уголовного дела. Ими могут быть родственники, друзья потерпевшего, работники риэлтерских агентств, нотариальных контор, компании-застройщика, должностные лица, сотрудники государственных учреждений и т.д.

Допрос свидетеля, как правило, начинается со свободного рассказа и протекает в бесконфликтной обстановке, однако, факты лжесвидетельства также имеют место. Это может быть обусловлено соучастием свидетеля в преступлении, его личной выгодой от ситуации, сложившейся в результате совершенного мошенничества, личными неприязненными отношениями с потерпевшим, попыткой скрыть собственную халатность, должностные правонарушения и т.д. О тактике допроса свидетеля и преодолении противодействия следствию с его стороны написано достаточно много научных работ[2].

---

[1] См, например: Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли – продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Краснодар, 2004. С. 123.

[2] Противодействие расследованию и пути его преодоления // Криминалистика: учебник / под ред. А.Ф. Волынского. М.: Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 1999. С. 239. Карагодин В.Н. Преодоление противодействия предварительному расследованию. Свердловск, 1992. С. 18. Стулин О.Л. Тактические основы

Избирая тактику допроса свидетеля, следователь должен учитывать следующие общие требования:

1) избегать наводящих вопросов, а также вопросов, допускающих предположительные ответы;

2) задавать вопросы корректно, не допуская их двусмысленного толкования;

3) задавая вопросы, следователь должен заранее продумать их логическую последовательность;

Особое внимание необходимо обращать на описание внешности мошенника, также, как и при допросе потерпевшего имеет смысл составления словесного портрета преступника.

Выбор времени допроса свидетелей из числа руководящего состава фирмы-застройщика (инженера, прораба, главного бухгалтера и т.д.) зависит от степени информированности следователя об обстоятельствах преступления. Следователь должен обладать достаточным объемом документально подтвержденных фактов о деятельности компании, порядке документооборота и движения денежных средств, объемах и сроках строительной деятельности и т.д. Целесообразно подкрепление этой осведомленности консультациями специалистов и заключениями соответствующих экспертиз. Это объясняется спецификой расследуемого состава преступления. Учитывая, что перечисленные лица обладают специальными познаниями в своей сфере деятельности, в ходе их допроса неизбежно возникнет необходимость предъявления соответствующего документа в качестве доказательства того или иного факта, изложенного следователем.

---

преодоления умышленного противодействия расследованию преступлений: дис. … канд. юрид. наук. Санкт-Петербург. 1999. С. 171.

Приоритетной задачей следователя в ходе допроса, является формирование у допрашиваемого лица четкого понимания сложившейся ситуации и необходимости добровольного сотрудничества в даче полных и достоверных показаний. Сравнивая такие показания с ранее данными объяснениями данных лиц, можно выявить и устранить имеющиеся противоречия, а иногда изобличить допрашиваемое лицо в недостоверности предоставляемых сведений.

Неотъемлемой частью тактики допроса 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. Во всех случаях следует уделить серьезное внимание изучению личности потерпевшего, свидетеля, их взаимоотношениям, а его результаты учитывать при разработке плана соответствующего следственного действия и тактике его осуществления.

Отличительной чертой допроса потерпевшего можно назвать его заинтересованность в эффективном и скором расследовании уголовного дела, с одной стороны, это обусловливает в целом бесконфликтную ситуацию

допроса[1]; с другой стороны, сам факт утраты в результате мошеннических действий принадлежащего ему имущества (жилища, либо права на него, либо денежных средств), вызывая определенные переживания, может повлиять на способность адекватно воспринимать сложившуюся ситуацию и достоверно излагать обстоятельства преступления. В связи с этим допрос потерпевшего зачастую требует от следователя выдержки и такта. Кроме того, на процесс допроса может оказать влияние не вполне правомерное поведение самого потерпевшего. Например, указание в договоре купли-продажи квартиры суммы, меньшей фактически оплаченной с целью уйти от налогообложения. Конфликты общественных и личных интересов, отмечает по этому поводу О.Я. Баев – основа конфликтных ситуаций на предварительном следствии[2].

*Примером этому служит уголовное дело по обвинению гр-на А. в мошеннических действиях в отношении гр-на И., суть которых состояла в двойной продаже квартиры, расположенной на третьем этаже многоквартирной дома. Потерпевший гр. И. утверждал следствию, что передал гр. А. лично в руки денежную сумму в размере 300000 рублей в качестве доплаты за выбранный им этаж, на котором располагалась квартира. К моменту принятия решения о ее покупке в доме оставались лишь квартиры на верхних этажах, что не устраивало потерпевшего. Гр. А. пообещал «решить» вопрос за определенное вознаграждение, при этом никаких документов и расписок о произведенной доплате не оформлялось. По составленному в офисе компании предварительному договору купли-продажи гр. И. передал денежную сумму в размере 900000 рублей. Компания-застройщик принятые на себя обязательства по договору не выполнила, строительство многоквартирного дома не завершила, похитив денежные средства дольщиков путем злоупотребления доверием последних. Кроме того, следствием было установлено, что на оспариваемую квартиру на третьем этаже претендуют два лица, упомянутый ранее гр. И. и гр-ка Р. На предварительном следствии гр.*

---

[1] Баев О.Я. Тактика уголовного преследования и профессиональной защиты от него. Следственная тактика. М.: Экзамен, 2003. С. 207-208. Криминалистика: учебник. - 3-е изд. / под ред. Н.П. Яблокова. М.: Юристъ, 2005. С. 485. Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. Криминалистика: учебник для вузов / под ред. Р.С. Белкина. М.: Изд-во НОРМА, 2000. С. 624.

[2] Баев О.Я. Конфликтные ситуации на предварительном следствии (основы предупреждения и разрешения). Воронеж, 1984. С. 23.

*И. настаивал на том, что передал гр. А. 300000 рублей лично в руки, требуя включить данную сумму в размер причиненного ему ущерба, шел на конфликт со следователем. Проведенной очной ставкой между гр. И. и гр. А. установить факт передачи 300000 рублей не удалось. Факт хищения 300000 рублей гр. А. у гр. И. в ходе предварительного следствия доказан не был, в связи с чем гр. А вменялся ущерб в сумме 900000 рублей, причиненный гр. И. Следственные действия с потерпевшим гр. И. проходили в условиях конфликтной ситуации*[1].

Допрос потерпевшего по уголовным делам рассматриваемой категории, в основном проводится на первоначальном этапе расследования, поскольку эти показания содержат информацию о личности преступника, месте, времени, способе совершения мошенничества. Потерпевший является наиболее осведомленным лицом относительно событий совершенного преступления.

Составление плана допроса предполагает наличие примерного перечня вопросов, ответы на которые следователь должен отразить в протоколе; при этом круг данных вопросов во многом определяется сложившейся следственной ситуацией на момент проведения следственного действия. Не следует пренебрегать составлением плана допроса, заменяя его мысленной схемой проведения данного следственного действия. Подобная тактика может послужить причиной малой эффективности допроса.

По уголовным делам о мошенничестве в сфере долевого строительства жилья целесообразно поставить перед потерпевшим следующие вопросы:

– источник информации, из которого потерпевший узнал о строительстве жилья, компании-застройщике, подрядчике, осуществляющем непосредственно возведение объекта;

– проверял ли потерпевший надежность компании-застройщика (долгое ли время она работает на рынке недвижимости, имеются ли еще объекты строительства, сколько из них построено и сдано в эксплуатацию, имеются ли

---

[1] Уголовное дело №1-2564/15 Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан. 2015 г.

жалобы граждан на деятельность компании, судебные иски, объекты незавершенного строительства и т.д.);

– производил ли потерпевший осмотр площадки, предназначенной для строительства жилья, самого здания, либо конкретной квартиры, имеются ли тому свидетели, очевидцы;

– выяснял ли потерпевший наличие разрешительной документации на производство строительных работ;

– на какой стадии производства строительных работ он принял решение о приобретении недвижимости в данном жилом комплексе (имелась лишь строительная площадка, возводилось ли здание, либо здание было построено и начато строительство квартир и т.д.);

– с кем из работников компании-застройщика потерпевший вел переговоры, приметы данных лиц;

– заключался ли договор долевого строительства жилья, либо иной вид договора, его реквизиты;

– каким образом производился выбор квартиры и ее оплата; была ли внесена вся сумма денежных средств единовременно либо частями в соответствии с условиями договора; где производился расчет (в кассе бухгалтерии компании, либо на расчетный счет в банковском отделении); источник получения потерпевшим денежных средств на покупку квартиры (ипотечный кредит, потребительский кредит в банке и т.д.);

– когда, при каких обстоятельствах, из какого источника потерпевший выяснил о наличии финансовых затруднений у компании-застройщика и приостановлении строительства объекта недвижимости, невыполнении договорных обязательств;

– предлагали ли потерпевшему оплатить дополнительно денежные средства для того, чтобы достроить данный объект, если да, то в каком размере и каким образом оформлялась доплата, кому были переданы деньги;

– потерпевший обязательно должен быть допрошен по имеющемуся у него договору, особое внимание необходимо обратить на наличие гарантийных сроков окончания строительства объекта и передачи квартиры собственнику, наличие четко оговоренной суммы и сроков оплаты жилья;

– имеются ли очевидцы, свидетели указанных действий потерпевшего, их данные, адреса.

В зависимости от конкретных материалов уголовного дела выясняются и другие обстоятельства совершенного преступления.

Несколько иным будет перечень вопросов к потерпевшему от мошеннических действий, совершенных на рынке вторичного жилья. В данном случае целесообразно выяснить следующие обстоятельства:

– причину, побудившую потерпевшего к сделке (купле, продаже, сдаче в наем) с недвижимостью;

– обстоятельства знакомства с мошенником (мошенниками), кем они представились при встрече, их приметы, был ли потерпевший знаком ранее, имелись ли посредники знакомства;

– каковы условия сделки, время, место проведения переговоров;

– передавал ли потерпевший правоустанавливающие документы на свое жилье кому-либо, если да, их предполагаемое местонахождение;

– привлекались ли к участию в сделке работники риэлтерских или нотариальных контор, обстоятельства их участия;

– каким образом, устно или в письменном виде была достигнута договоренность о сделке, если письменно, реквизиты договора;

– осматривался ли потерпевшим объект недвижимости перед приобретением (обменом);

– обстоятельства осмотра жилья: месторасположение объекта, приезжал ли туда потерпевший самостоятельно, либо его привозил «продавец» или его представитель, использовалось ли мошенниками для этого транспортное средство, если да, каковы его марка, цвет, государственный регистрационный знак;

– соответствовало ли фактически предоставленное потерпевшему жилье оговоренным при заключении сделки требованиям;

– условия оплаты: какова сумма сделки по договору, соответствует ли она фактически оплаченной, выплачена ли вся сумма или часть денежных средств;

– состоялась ли государственная регистрация отчуждения объекта недвижимости, если да, то каковы обстоятельства: место осуществления юридического факта, участвовал ли в этом сам потерпевший, либо действия производились иным лицом по доверенности;

– каковы средства связи с мошенником (наличие мобильных средств связи, адреса, визитная карточка и т.д.);

– имелись ли свидетели всех вышеуказанных действий потерпевшего;

– применялось ли насилие в отношении потерпевшего, либо угрозы его применения при отчуждении жилья;

– В случаях, когда лицо, совершившее преступление не установлено, внешности мошенника должно уделяться особое внимание необходимо детально описать его приметы и выяснить, сможет ли потерпевший его опознать. Целесообразно прибегнуть к методике построения словесного

портрета, компьютерному моделированию внешности[1]. Отметим, что в большинстве случаев сведения, предоставленные потерпевшими, являются полными и достоверными. Случается, однако, что потерпевший не всегда может передать обстоятельства, сопутствующие преступлению, адекватно оценить действия мошенников и дать о них показания. Причины тому кроются в физическом и психическом состоянии (престарелый возраст, алкогольная зависимость стрессовое состояние, спровоцированное преступлением и т.д.), а иногда и в неправомерном поведении самого потерпевшего.

По уголовным делам о мошенничестве в сфере долевого строительства жилья, допрашивая в качестве свидетеля работников фирмы-застройщика, либо компании-подрядчика, как правило, выяснялись следующие вопросы:

– в каких документах содержатся сведения о заключенных соглашениях с физическими лицами (дольщиками);

– какие документы свидетельствуют об объеме и сроках проводимых строительных работ, порядке взаиморасчетов с компанией-подрядчиком;

– в каких документах отражена финансово-хозяйственная деятельность компании, в части касающейся прихода и расхода денежных средств вкладчиков и контрагентов;

– в каких документах отражены причины приостановления строительных работ и уведомления об этом участников договора;

– каковы причины затягивания срока ввода в эксплуатацию жилого объекта, каким документами эти причины подтверждаются;

---

[1] Зинин А.М. Установление личности по чертам внешности (некоторые проблемные вопросы) // Уголовный процесс и криминалистика на рубеже веков. Академия управления МВД РФ, 2000. С. 182. Методика описания признаков внешности человека (метод словесного портрета) // Криминалистика: учебник для вузов. Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. / под ред. Р.С. Белкина. М.: Изд-во НОРМА, 2000. С. 362. Османов Т.Ю. Применение метода словесного портрета в следственной и оперативной деятельности: методологические и психологические аспекты проблемы: дис. … канд. юрид. наук. М., 2000. С. 211.

– порядок документооборота и наличие электронных носителей информации о финансово-экономической деятельности компании;

– об условиях и стаже работы в компании в занимаемой должности, взаимоотношениях с коллегами и руководством компании;

– о наличии и содержании лицензии на выполняемый вид деятельности и методах осуществления контроля этой деятельности;

– о лицах, которые, по мнению допрашиваемого, причастны к мошенничеству, их характеризующих данных; при необходимости указать их приметы;

– возможное местонахождение денежных средств (банковские реквизиты, специально созданные дочерние предприятия, счета за пределами РФ), похищенных в результате преступления, в целях наложения ареста на них для обеспечения исковых требований потерпевших.

Не повторяя перечень вопросов по уголовным делам о мошенничестве на рынке вторичного жилья, отметим, что при допросе свидетеля необходимо отразить:

– обстоятельства проведенной сделки (время, место, способ);

– круг лиц, осведомленных об обстоятельствах сделки;

– местонахождение документов, содержащих сведения об обстоятельствах сделки;

– местонахождение денежных средств, полученных преступным путем;

– местонахождение потерпевшего (в случаях совершения в отношении него мошенничества, связанного с лишением жилища, либо права на него), когда заявителем является родственник;

– круг лиц, причастных к преступлению, их местонахождение и характеризующие данные; по необходимости описание внешности, в том числе посредством метода «словесного портрета»;

– характер взаимоотношений, связывающих свидетеля и мошенника, (не являются ли соучастниками преступления).

**Допрос подозреваемого (обвиняемого).**

Тактические особенности его проведения обусловлены следственной ситуацией, складывающейся на конкретный момент расследования, способом мошенничества механизмом следообразования и другими обстоятельствами преступления.

Результаты изучения следственной практики расследования мошенничества в сфере долевого строительства жилья позволяют обобщить доводы подозреваемых, не скрывающихся от следственных органов:

– объяснение сложившейся ситуации (прекращение строительных работ, незавершенное строительство – «долгострой», приостановление ввода жилого объекта в эксплуатацию) недостатками финансово-хозяйственной деятельности компании, отсутствием умысла на хищение денежных средств;

– внезапно возникшими сложностями в финансово-хозяйственной деятельности, связанными с нестабильной ситуацией на рынке недвижимости, удорожанием цен на стройматериалы, увеличением расходов, связанных с деятельностью подрядной организации и т.д.;

– недобросовестными действиями контрагентов.

Для опровержения этих доводов следователь должен представить документально подтвержденные факты, свидетельствующие о том, что;

– создана заведомо фирма-однодневка (поддельные документы, используемые при ее создании, низкий размер уставного капитала,

«массированная рекламная кампания», предлагающая жилье по ценам, значительно ниже среднерыночных по региону, отсутствие договоров на аренду оборудования и специалистов на проведение строительных работ и т.д.);

– составлены договоры, не соответствующие требованиям закона (инвестиционный договор, договор паенакопления и т.д.);

– не планировалось осуществление строительной деятельности, то есть создавалась «финансово-строительная» пирамида с целью привлечения денежных средств дольщиков их последующего хищения (отсутствие легитимного оборота денежных средств, отсутствие строительства, отсутствие готовых жилых объектов и т.д.).

По уголовным делам о мошенничестве на рынке вторичного жилья, если подозреваемый не скрывается от правоохранительных органов, он объясняет произошедшее добровольностью соглашения между ним и потерпевшим, наличием договора (в том числе, если подпись потерпевшего в нем поддельная) и, «вытекающей» из этого гражданско-правовой природой сделки.

Расследование уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости может потребовать производства дополнительных и повторных допросов. В таком случае проведению каждого из них должна предшествовать тщательная подготовка, включающая, в том числе «мониторинг следственной ситуации»[1]. Необходимо изучить материалы первичных допросов, полученные на данном этапе расследования доказательства, провести их анализ в целях построения эффективной тактики допроса и воспрепятствования возможному противодействию, составить план допроса.

---

[1] Ситдикова Г.З. Процессуальные и тактические аспекты производства следственных действий при расследовании уголовных дел по отдельным видам преступлений. Уфа : Уфимский ЮИ МВД России, 2016. С. 23.

В заключение отметим, что ввиду специфики расследования уголовных дел исследуемой категории, заключающейся в том числе, в большом объеме информации, появляющейся по ходу расследования, при необходимости для лучшего уяснения механизма преступления, в ходе допроса потерпевшего, свидетеля, подозреваемого (обвиняемого) целесообразно составлять схемы совершения преступления.

Подготовка к допросу подозреваемого включает в себя следующие действия:

1) изучение материалов доследственной проверки, уголовного дела, первоначальных объяснений, в частности, документов, подтверждающих и раскрывающих суть противоправных действий подозреваемого, обусловливает эффективность планируемого допроса.

2) планирование и разработка тактических приемов допроса с учетом сложившейся следственной ситуации, степенью информированности следователя об обстоятельствах преступления. Составление примерного перечня вопросов.

3) подготовка технико-криминалистических средств, в частности видеозаписи, используемых при производстве данного следственного действия, приглашение специалистов.

При допросе подозреваемых в мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, по нашим данным, чаще всего используются следующие тактические приемы: установление психологического контакта, конкретизация показаний, предъявление документа, оглашение показаний других участников уголовного дела, выявление противоречий в показаниях, создание впечатления об осведомленности следователя.

Для допроса подозреваемого, как правило, характерна конфликтная ситуация. Анализ следственной практики рассматриваемого состава

мошенничества позволяет классифицировать конфликтные ситуации, складывающиеся при допросе подозреваемого следующим образом:

– отказ от дачи показаний;

– дача заведомо ложных показаний;

– смешение правдивых и ложных сведений в показаниях с целью ввести следствие в заблуждение, проявляя готовность к сотрудничеству;

– изменение показаний в ходе расследования;

– противодействие расследованию посредством оказания давления на потерпевших, свидетелей с целью заставить их изменить или отказаться от своих показаний.

При наличии таких ситуаций, зачастую установление психологического контакта с мошенником невозможно. Тогда необходимо максимально конкретизировать его показания для того, чтобы впоследствии уличить во лжи посредством выявления противоречий с показаниями иных участников дела и собственных, более ранних показаний. Поэтому очень важно на первом допросе не добиваться от подозреваемого правдивые показания, а процессуально закрепить его версию относительно обстоятельств преступления. Иногда при допросе подозреваемого реализуется тактическая комбинация, то есть последовательное применение нескольких тактических приемов.

Обобщенный по материалам уголовных дел перечень вопросов, подлежащих выяснению у подозреваемого (обвиняемого) в мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, выглядит так:

– когда и при каких обстоятельствах возник умысел на совершение преступления;

– какие действия проводились для его реализации (подбор соучастников, подбор офиса, подбор жертвы, рекламная кампания и т.д.);

– каким образом принимались денежные средства, куда перечислялись, на какие нужды растрачены; в случае наличия денежных средств, установить их местонахождение;

– обстоятельства знакомства с потерпевшим (был ли знаком ранее)

– каким образом осуществлялся контакт с потерпевшим (непосредственный прямой контакт, либо опосредованным контакт через третьих лиц);

– каким образом реализовано похищенное имущество (например, квартира);

– какие документы подготавливались для совершения мошенничества;

– имеются ли соучастники преступления, если да, какова роль (организатор, исполнитель, посредник) и мотивы каждого из них.

Кроме того, выясняются анкетные данные подозреваемого, трудовой стаж, места работы до расследуемого события, наличие судимости. Необходимо установить имеется ли какое-либо имущество, которое может быть реализовано в счет возмещения материального ущерба потерпевшему.

При допросе подозреваемого в мошенничестве в сфере долевого строительства жилья необходимо отразить также все обстоятельства, связанные с финансово-хозяйственной деятельностью компании, взаимоотношениях с партнерами и внутри коллективными отношениями. Следует учесть, что задержание подозреваемого по делам указанной категории происходит зачастую после длительного (в течение нескольких лет) промежутка мошеннической деятельности. В данном случае тактический прием – предъявления документа имеет особое значение, так как служит средством напоминания о забытых фактах.

При отрицании подозреваемого причастности к преступлению необходимо подробно допросить о его действиях в интересующий следствие период времени, обстоятельствах и лицах, подтверждающих его алиби. Затем

следует представить доказательства, опровергающие это алиби, имея целью добиться полных и достоверных показаний.

Следует помнить, что любой из перечисленных участников уголовного судопроизводства на судебном заседании может отказаться от показаний, данных на предварительном следствии, ссылаясь, в том числе на оказание давления к нему со стороны сотрудников правоохранительных органов. В целях сохранения доказательственного значения информации, полученной при допросе, следователь вправе применить видеозапись производства данного следственного действия, которая имеет доказательственное значение и приобщается к материалам дела. Об этом объявляется участникам допроса, запись о применении видеосъемки вносится в протокол. По изученным нами уголовным делам видеозапись допроса, в основном подозреваемых (обвиняемых), применялась в 37% дел.

В заключении данной главы отметим, что при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, много реже чем допрос проводятся и такие следственные действия, направленные на получение вербальной информации как очная ставка, контроль и запись переговоров. Отмечаются буквально единичные случаи производства проверки показаний на месте, следственного эксперимента, предъявления для опознания. Тактика их производства детально представлена в криминалистической литературе[1].

---

[1] См., например: Асташов М.А. Тактические особенности предъявления для опознания живых лиц // Территория науки. 2015. № 2. С. 151 – 158. Белозерова И. И., Крылов И. В. Следственный эксперимент и проверка показаний на месте // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 1. С. 191 – 195. Гура Г.М. Понятие и значение очной ставки в системе следственных действий // Территория науки. 2013. № 2. С. 254 – 259. Егорова Е.В. О значении следственного эксперимента в процессе доказывания по уголовным делам. // Всероссийский журнал научных публикаций. 2011. № 2 (22). С. 92 – 94. Зеленский В.Д. О процессуальных и организационных формах использования специальных знаний в расследовании // Общество и право. 2012. № 1 (38). С. 89 – 93. Иванов А.Н. Процессуальные и тактические проблемы предъявления для опознания живых лиц в суде // Известия Саратовского университета. 2009. Т. 9. Сер. Экономика. Управление. Право. Выпуск. 1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справ.-правовой системы «Гарант». Караванов А.А. Устинов И.Ю. Психологические особенности проведения очной ставки // Территория науки. 2015. № 2. С. 28 – 34. Костикова Н.А. Об использовании звуковой информации, получаемой в результате контроля и записи

Именно следственные действия содержательно характеризуют весь процесс расследования преступлений, а их тактически грамотное производство, в четко продуманной последовательности важнейшее условие его успеха.

---

переговоров // Актуальные проблемы российского права. 2007. № 1. С. 593 – 598. Майлис Н.П. О соотношении судебной экспертизы, криминалистики и оперативно-розыскной деятельности // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. № 1. С. 81 – 86. Морозова Е.В., Андроник Н.А. Тактика контроля и записи переговоров: проблемы теории и практики // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2013. № 2. С. 16 – 22. Попов К.И. Использование в доказывании результатов контроля и записи переговоров // Правопорядок: история, теория, практика. 2014. №1 (2). С. 340 – 348. Соловьев К.А. Тактические приемы проведения очной ставки // Концепт. 2014. Спецвыпуск № 29. С. 1 – 7. Терегулова А.А. Пути получения показаний подозреваемого // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». 2014. Том. 14. № 3. С. 41 – 44.

# Заключение

В результате проведенного нами данного исследования представляется возможным сформулировать следующие основные выводы.

Мошенничества, совершаемые в сфере оборота жилой недвижимости, представляют собой посягательство на конституционно закрепленное права гражданина Российской Федерации на жилище. Выделение и анализ общих и криминалистически значимых особенностей мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости в своей многогранности позволило определить его место среди иных видов экономических преступлений, выявить причины, осложняющие процесс его выявления и раскрытия, в том числе сделать вывод о значительном влиянии на этот процесс динамично изменяющихся схем и способов 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. Сформулирован вывод о высокой латентности рассматриваемого вида преступлений обусловленной в большей степени значительным промежутком времени с момента возникновения преступного умысла до его реализации.

На основе компаративного анализа выявлены закономерности, проявляющиеся в системе корреляционных связей между элементами криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости, возможности их использования при выдвижении, оценке следственных версий и их проверке при расследовании данного вида преступлений. В качестве системообразующего элемента криминалистической

характеристики выделены способы совершения мошенничества с дифференциацией рынков первичного и вторичного жилья.

На основе анализа эмпирических данных сделан вывод о прямой зависимости способов мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости от способов законного приобретения жилья.

Способы мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости являются полноструктурными и характеризуются его подготовкой, совершением и сокрытием. Подготовка преступлений на рынке первичного и вторичного жилья различная по своему содержанию, но всегда характеризуется хорошо продуманными, целеопределенными действиями.

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%).

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.

К важнейшим традиционным элементам криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости необходимо отнести: время, место и обстановку совершенного преступления, особенности следообразования в структуре механизма преступления, личность преступника и потерпевшего. Знание следователем особенностей криминалистической характеристики преступлений указанного вида, способствует установлению обстоятельств совершения мошенничества, позволяет выдвинуть обоснованные версии в условиях сложившейся следственной ситуации, выбрать оптимальный алгоритм действий по их проверке.

По изучении обстоятельств совершенного мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости отмечается, что 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.

Основными объектами – материальными носителями информации о совершенном мошенничестве на рынках первичного и вторичного жилья являются документы. Наличие идеальных следов преступления, сохраняющихся в памяти их носителей (потерпевших, свидетелей, подозреваемых), наиболее характерно для мошенничеств, совершаемых на рынке вторичного жилья, что обусловлено спецификой его способов. В абсолютном большинстве изученных уголовных дел по мошенничеству на рынке первичного жилья действия по заключению различного рода договоров для привлечения денежных средств в долевое строительство занимались нанятые сотрудники фирмы-застройщика, не имеющие отношения к преступному деянию, а непосредственно мошеннические действия осуществлялись руководством организации.

При этом интернет-сайты выступают как носители виртуальных следов преступлений, в частности о рекламных акциях, условиях реализации квартир, специально проводимых скидках, с целью привлечения наибольшего числа потенциальных покупателей.

Мошенничество в сфере оборота жилой недвижимости, в абсолютном большинстве случаев (73% - на рынке первичного жилья, 68% - на рынке вторичного жилья), совершается группой, что обусловлено сложностью механизма реализации преступного умысла. Возглавляют такие группы в основном мужчины. Вовлекаются в нее и женщины, зачастую занимающие определенную должность в органах исполнительной власти, уполномочивающую их на совершение определенных действий с недвижимостью (дача экспертного заключения, регистрация сделки, удостоверение совершения юридического факта и т.п.). Возраст преступников составляет, в основном от 26 до 52 лет, как правило, это лица, состоящие в браке, имеющие детей. Мотив – корысть, получение материальной выгоды.

Потерпевшие от мошенничества – работающая семейная пара в возрасте от 27 до 40 лет на рынке первичного жилья, и от 30 до 53 лет на рынке вторичного жилья.

Существенное влияние на расследование мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости оказывают типовые следственные ситуации. Сложность расследования преступлений указанной категории, обусловленная многоступенчатостью способов совершения, высоким процентным соотношением группового мошенничества, крупным размером имущественного ущерба, явилась определяющим фактором классификации типовых следственных ситуаций по различным основаниям:

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.

Ситуационное моделирование на этапах подготовки и проведения отдельных следственных действий при расследовании мошенничества в сфере оборота жилой

недвижимости служит залогом их успешной реализации, в том числе в целях получения недостающей информации о преступлении, способствующей установлению криминалистически значимых обстоятельств расследуемого деяния; кроме того, ориентирует следователя в выборе тактики производства конкретного следственного действия и направления расследования в целом.

Основными видами судебных экспертиз, проводимыми по уголовным делам о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости, являются: бухгалтерская, финансово-экономическая, строительно-техническая, компьютерная, почерковедческая, технико-криминалистическая и судебно-оценочная.

Объектами, представляемыми на исследование по указанным видам судебных экспертиз, являются: документы, клише печатей, штампов, компьютерная и множительная техника, программное обеспечение, электронные носители (в том числе съемные) информации.

В работе 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. Руководящая и организующая роль отводится следователю.

Применительно к расследованию мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости выемка представляет собой одно из важнейших первоначальных следственных действий. Однако проведение данного следственного действия имеет ряд недостатков. Особенно часто они проявляются, когда производство выемки поручается органу дознания (сотрудникам оперативных подразделений). Выемка производится несвоевременно; изымаются копии

документов, а не их оригиналы; изымается не полный объем документов, либо изымается вся обнаруженная документация, независимо от того, имеет ли она отношение к расследуемому событию.

В случаях, когда место нахождения искомых документов точно не установлено, принимается решение о производстве обыска, как и в ситуации, когда руководство организации умышленно затягивает выдачу требуемых документов, ссылаясь на различные причины (большой объем изымаемых документов, загруженность сотрудников бухгалтерии, отсутствие руководства отдела кадров и т.д.), либо выдает копии требуемых документов, в том числе имеющие явные признаки подделки.

При производстве обыска и выемки необходимо использовать помощь специалистов-экономистов, криминалистов, в области компьютерной техники.

Осмотр изъятых документов (предметов) ориентирует следователя в выборе дальнейшего направления расследования, позволяет конкретизировать версии совершенного мошенничества.

Осмотр компьютерной техники и содержащейся на жестком диске либо другом накопителе информации, интересующей следствие, осуществляется с участием специалиста в области компьютерной информации (предпочтительно того же лица, которое участвовало в процессе изъятия электронного носителя информации).

Осмотр интернет-сайта позволяет получить криминалистически значимую информацию о механизме совершения мошенничества (рекламной кампании, специальных акциях и скидках, проводимых с целью привлечения большего количества потенциальных клиентов). Проведенное исследование позволило выявить и описать тактические особенности производства данного следственного действия, заключающиеся в обязательной фиксации технических характеристик программного оборудования, источника регистрации интернет-

сайта, процесса получения информации с интернет-сайта; обязательном копирование полученных сведений; видеофиксации хода следственного действия.

Подготовка к допросу потерпевшего, свидетеля, подозреваемого предполагает составление его плана, определение примерного перечня вопросов и последовательности их обозначения, разработку тактических приемов изобличения во лжи (при конфликтных ситуациях).

Примерный перечень вопросов будет различным при расследовании мошенничества на рынке первичного и на рынке вторичного жилья. Первоначальный допрос подозреваемого, когда он, как правило, отрицает свое участие в преступлении, всегда тактически целесообразно фиксировать, используя средства видеозаписи, что в дальнейшем будет способствовать изобличению во лжи.

При допросе потерпевшего, свидетелей используются материалы доследственной проверки. Данные ими в ее процессе объяснения позволяют более свободно ориентироваться в сложившейся следственной ситуации, выявить противоречивые места в показаниях, сделать на них акцент в ходе допроса, иногда уличить допрашиваемых во лжи.

Представляется, что сформулированные положения окажутся полезными для дальнейших теоретических исследований и могут быть использованы в практической деятельности правоохранительных органов в борьбе с мошенничеством в сфере оборота жилой недвижимости.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

## I. Нормативно-правовые и иные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ и от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС «Консультант Плюс».

2. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ (в ред. от 29.07.2017 № 251-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (в ред. от 29.07.2017 № 250-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 29.07.2017 № 260-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

5. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 08.03.2015 № 23-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

6. Федеральный Закон от 12 августа 1995 г. № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности» (в ред. от 06.07.2016 № 374-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

7. Федеральный закон от 07 февраля 2011 г. № 3-ФЗ «О полиции» (в ред. от 29.07.2017 № 272-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

8. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

и о внесении изменений в некоторые законодательные акт Российской Федерации» (в ред. от 29.07.2017 № 267-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

9. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. от 29.07.2017 № 274-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

10. Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" (в ред. от 29.12.2015 № 108-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

11. Федеральный закон от 04 марта 2013 г. № 23-ФЗ «О внесении изменений в статьи 62 и 303 Уголовного кодекса Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» (в ред. от 28.12.2013 № 432-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».

12. 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 20.05.2017 № 609) // СПС «Консультант Плюс».

13. Приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»» (в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 № 71) [Электронный ресурс]. URL:http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/doc20110704_09 (дата обращения 01.09.2013).

## II. Специальная литература

14. Абрамов А.М., Куринов Б.А. Мошенничество (комплексная характеристика и методика расследования). М.: МПГУ, 2005. – 88 с.

15. Аверьянова Т.В. Судебная экспертиза. Курс общей теории. М.: Норма, 2006. – 480 с.

16. Адигамова Г.З., Ситдиков И.М. Классификация элементов тактики производства следственных действий // Евразийский юридический журнал. 2015. № 9 (88). - С. 199.

17. Асташов М.А. Тактические особенности предъявления для опознания живых лиц // Территория науки. 2015. № 2. - С. 151 – 158.

18. Баев О.Я. Тактика следственных действий: учебное пособие. М.: Юрлитинформ, 2013. – 456 с.

19. Баев О.Я. Тактика уголовного преследования и профессиональной защиты от него. Следственная тактика. М.: Экзамен, 2003 – 432 с.

20. Баев О.Я. Конфликтные ситуации на предварительном следствии (основы предупреждения и разрешения). Воронеж, 1984. – 132 с.

21. Баев О.Я. К методологии следственной тактики (причины следственных ошибок) // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 2. // СПС «Гарант».

22. Баев О.Я. Прокурор как субъект уголовного преследования. М., 2006. - 144 с.

23. Барцицкая А.А. Сущность технологического аспекта криминалистической тактики // Российский юридический журнал. 2011. № 4. // СПС «Консультант Плюс».

24. Бедризов А.Г. Использование ситуационного моделирования в тактике допроса свидетеля // Ситуационный подход в юридической науке и

правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. - С. 179 – 183.

25. Бедрин С.И. Расследование группового мошенничества в жилищной сфере: научно-практическое издание / С.И. Бедрин. Волгоград. 2003. – 104 с.

26. Бедрин С.И., Егоров В.Л., Косарев В.Н., Пикуров Н.И. Расследование мошенничества: Руководство для следователей. М. 1997. – 415 с.

27. Белкин Р.С., Лифшиц Е. М. Тактика следственных действий. М.: Новый Юрист, 1997. – 176 с.

28. Белкин Р.С. Курс криминалистки: учебное пособие для вузов / Р.С. Белкин. – 3-е изд., перераб. и доп. М., 2001. – 841 с.

29. Белкин Р.С. Курс криминалистики. Том 3: Криминалистические средства, приемы и рекомендации. М.: ИНФРА-М, 1997. – 408 с.

30. Белкин Р.С. Криминалистика: проблемы, тенденции, перспективы. От теории – к практике. М.: Юрид. лит., 1988. - 304 с.

31. Белкин Р.С. Криминалистическая энциклопедия. М.: Мегатрон XXI, 2000. 2-е изд. доп. - 334 с.

32. Белкин Р.С. Криминалистическая энциклопедия. М.: БЕК, 1997. – 342 с.

33. Белкин Р.С. Криминалистика: учебный словарь-справочник. М.: Юристъ, 1999. - 268 с.

34. Белкин Р.С. Понятие, ставшее «криминалистическим пережитком» // Российское законодательство и юридические науки в современных условиях: состояние, проблемы, перспективы. Тула, 2000. С. 11 – 12.

35. Белкин Р.С., Быховский И.Е., Дулов А.В. Модное увлечение или новое слово в науке // Соц. законность. 1987. № 9. С. 56.

36. Белозерова И. И., Крылов И. В. Следственный эксперимент и проверка показаний на месте // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 1. - С. 193 – 195.

37. Белых-Силаев Д.В., Ульянов С.В. Тактика и психология проверки показаний на месте // Юридическая психология. 2010. № 2. // СПС «Консультант Плюс».

38. Беспалько В.Г. Некоторые аспекты криминалистической характеристики преступного невозвращения из-за границы культурных ценностей (ст. 190 УК РФ) // Российский юридический журнал. 2012. № 2. // СПС «Гарант».

39. Бессонов А.А. Криминалистическая характеристика – информационная основа формирования частных криминалистических методик // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2015. № 2. - С. 238 - 243.

40. Большая Советская Энциклопедия. 3-е изд. Т. 18. М., 1974. – 778 с.

41. Борзенков Г.Н. Ответственность за мошенничество (вопросы квалификации). М.: Юрид. лит., 1971. – 168 с.

42. Бочинин С.А. Основания классификации следственных действий в уголовном судопроизводстве России // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2011. № 3 (17). - С. 96 – 104.

43. Быков В.М. Проблемы правового положения подозреваемого // Адвокатская практика. 2007. № 4. - С. 11 – 14.

44. Васильев А.Н., Яблоков Н.П. Предмет, система и теоретические основы криминалистики. М., 1984. – 143 с.

45. Васильев А.Н. Проблемы методики расследования отдельных видов преступлений. // Социалистическая законность. 1975. № 4. - С. 47.

46. Ведерников Н.Т. Личность преступника как элемент криминалистической характеристики преступления. // Криминалистическая характеристика преступления. М., 1984. – 276 с.

47. Веренич И.В., Кустов А.М., Прошин В.М. Криминалистическая теория механизма преступления / под науч. ред. А.М. Кустова. М.: Изд-во Юрлитинформ. 2014. – 640 с.

48. Веренич И.В., Кустов А.М. Использование специальных знаний в процессе расследования преступлений, совершенных в сфере строительства, эксплуатации зданий и сооружений / под ред.О. В. Челышевой. М.: Изд-во Юрлитинформ. 2013. – 232 с.

49. Возгрин И.А. Научные основы криминалистической методики расследования преступлений: курс лекций. Ч. 3 / И.А. Возгрин. – С.-Пб.: Изд-во С.-Петербургского юрид. ин-та МВД России, 1993. – 80 с.

50. Волков Б.С. Личность преступника как предмет уголовно-правового и криминалистического исследования / под ред. Б.С. Волкова. Казань: Изд-во Казанского ун-та, 1972. – 187 с.

51. Волчецкая Т.С. Информационные технологии в моделировании и познании криминальных ситуаций // Использование современных информационных технологий и проблемы информационной безопасности в деятельности правоохранительных органов: межвуз. тематич. сб. научн. трудов. Калининград: КЮИ МВД, 2008. - С. 24 – 33.

52. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия / под общ. ред. проф. Н.П. Яблокова. Калининград, 1997. – 248 с.

53. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия: монография / под ред. проф. Н.П. Яблокова. Москва; Калининград: Калининград. ун-т, 2003. – 241 с.

54. Волчецкая Т.С. Основы судебной экспертологии: учеб. пособие. Калининград: КГУ, 2004. – 197 с.

55. Волчецкая Т.С. Ситуационный подход в практической и исследовательской криминалистической деятельности: учеб. пособие. Калининград: КГУ, 1999. – 74 с.

56. Волчецкая Т.С. Современное состояние криминалистической науки и некоторые направления её дальнейшего развития // Эффективность права: проблемы теории и практики. Материалы междунар. науч.-практ.-конференции. Краснодар, 2014. - С. 621 – 630 с.

57. Волчецкая Т.С. Современные проблемы моделирования в криминалистике и следственной практике: учеб. пособие. Калининград: КГУ, 1997. - 94 с.

58. Волчецкая Т.С. Судебная экспертиза как форма использования специальных знаний в уголовном судопроизводстве // Использование специальных знаний в судопроизводстве: сб. науч. тр. / под ред. Т.С. Волчецкой. Калининград: КГУ, 2005. - С. 12 – 21.

59. Волчецкая Т.С. Судебная экспертиза: проблемы теории и практики // Современное состояние и перспективы новых направлений судебных экспертиз в России и за рубежом. Калининград, 2003. - С. 16 – 21.

60. Волчецкая Т.С. Теоретические проблемы использования метода моделирования в криминалистической науке // Социальные и гуманитарные науки на Дальнем Востоке. 2012. № 4 (36). - С. 16 – 20.

61. Волчецкая Т.С. Современные направления развития криминалистики как науки и как учебной дисциплины // Вестник Башкирского университета. 2015. Т. 20. №1. - С. 349 – 352.

62. Волынский А.Ф., Лавров В.П. Криминалистика: учебник. М.: Изд-во Юнити-Дана, 2012. – 943 с.

63. Волынский А.Ф. Организация раскрытия и расследования преступлений – комплексная межнаучная проблема. / Вестник Московского университета МВД России им. В. Я. Кикотя. 2015. № 3. - С. 112 – 115.

64. Волынский А.Ф. Организация раскрытия и расследования преступлений – комплексная, межнаучная категория. / Вестник Московского государственного университета МВД России В. Я. Кикотя. 2015. № 10. - С. 11.

65. Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Организация раскрытия и расследования преступлений через призму эффективности. / Таврический научный обозреватель. 2015. № 2. - С. 15.

66. Волынский А.Ф., Тишутина И. В. Об организационных основах криминалистического обеспечения раскрытия и расследования преступлений. / Известия Тульского университета. Экономические и юридические науки. 2016. № 1 – 2. - С. 24 – 31.

67. Волынский А.Ф., Тишутина И.В. Об организационных основах криминалистического обеспечения раскрытия и расследования преступлений. / Известия Тульского университета. Экономические и юридические науки. 2016. № 1 – 2. - С. 26.

68. Гавло В.К., Ким Д.В., Клочко В.Е. Судебно-следственные ситуации: психолого-криминалистические аспекты: монография / под ред. В.К. Гавло. Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2006. – 226 с.

69. Гавло В.К., Хорошева А.Е. Судебные ситуации по уголовным делам об убийствах и их разрешение в суде присяжных // Российский юридический журнал. Екатеринбург: Изд-во УрГЮА. 2011. № 1 (76). – С. 184 – 192.

70. Гавло В.К. Теоретические проблемы и практика применения методики расследования отдельных категорий преступлений. Томск: Изд-во Томского ун-та, 1985. – 194 с.

71. Гармаев Ю.П., Лубин А.Ф. Проблемы создания криминалистических методик расследования преступлений: теория и практика. СПб.: Изд-во: «Юридический центр Пресс». 2006. – 303 с.

72. Гармаев Ю.П. Теоретические основы формирования криминалистических методик расследования преступлений. Иркутск: ИЮИ ГП РФ. 2003. – 342 с.

73. Герасимов И.Ф. Некоторые проблемы раскрытия преступлений / под ред. Л.Я. Драпкина. Свердловск: Средне-Уральское книжное изд-во, 1975. – 184 с.

74. Глазырин Ф.В. Практические и теоретические проблемы изучения личности участников уголовного судопроизводства (криминалистические аспекты). Свердловск: Изд-во Уральского ун-та, 1980. – 313 с.

75. Головин А.Ю. Криминалистическая систематика / под. ред. проф. Н.П. Яблокова. М.: Издв-во ЛексЭст, 2002. – 306 с.

76. Головин А.Ю. Криминалистическая характеристика преступлений как категория современной криминалистики. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. - С. 43 – 55.

77. Головин А.Ю., Баранов М.В. Ситуационный анализ (подход) как познавательный метод в криминалистике и деятельности по расследованию преступлений // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. - С. 35.

78. Голунский С.А., Шавер Б.М. Криминалистика: Методика расследования отдельных видов преступлений. М., 1939. – 372 с.

79. Гончарова Е.А. Использование сети Интернет в раскрытии и расследовании преступлений // Ученые записки Таврического национального

университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки». 2009. Том 22 (61). № 1. - С. 310 - 315.

80. Гросс Г. Руководство для судебных следователей как система криминалистики / под науч. руководством В.В. Крылова. М.: Изд-во ЗАО «ЛексЭст», 2002. – 1008 с.

81. Гура Г.М. Понятие и значение очной ставки в системе следственных действий // Территория науки. 2013. № 2. - С. 254 – 259.

82. Давыдов С.И. Ситуационный подход в методологии оперативно-розыскной деятельности // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. - С. 382 – 387.

83. Домбровский Р.Г. Проблемы криминалистического учения о преступлении // Повышение эффективности расследования преступлений. Иркутск: Изд-во Иркутского ун-та. 1986. – 146 с.

84. Драпкин Л.Я. Предмет доказывания и криминалистические характеристики преступлений. // Криминалистические характеристики в методике расследования преступлений. Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 69. Свердловск: Изд-во Свердловского ун-та, 1978. – 155 с.

85. Драпкин Л.Я., Шуклин А.Е. Использование метода аналогии для преодоления проблемных ситуаций, возникающих при расследовании уголовных дел // Российский юридический журнал. 2014. № 5. // СПС «Гарант».

86. Драпкин Л.Я. Особенности расследования нераскрытых преступлений прошлых лет // Российский юридический журнал. 2014. № 4. // СПС «Гарант».

87. Драпкин Л.Я. Основы теории следственных ситуаций. Свердловск: Уральск. ун-т, 1987. – 165 с.

88. Драпкин Л.Я., Долинин В.Н. Тактика следственных действий: учеб.-практ. пособие. Екатеринбург, 1999. – 167 с.

89. Драпкин Л.Я., Шуклин А.Е. Следственная версия – основная разновидность информационных решений следователя (некоторые аспекты теории и практики) // Российский юридический журнал. 2013. № 4. // СПС «Гарант».

90. Дубоносов Е.С. Классификация судебно-бухгалтерских экспертиз. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. № 4-2. - С. 54 – 58.

91. Дубоносов Е.С. Судебная бухгалтерия: учебник и практикум для академического бакалавриата / Е.С. Дубоносов. – 5 изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во Юрайт, 2016. – Серия: Бакалавр. Академический курс. – 432 с.

92. Дубоносов Е.С. Оперативно-розыскная деятельность: учебник для вузов / Е.С. Дубоносов – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2015. Серия: Бакалавриат. Базовый курс. – 444 с.

93. Дубоносов Е.С. К вопросу о развитии учения об оперативно-розыскном обеспечении расследования преступлений. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2015. № 2. - С. 102 – 105.

94. Егорова Е.В. О значении следственного эксперимента в процессе доказывания по уголовным делам. // Всероссийский журнал научных публикаций. 2011. № 2 (22). // СПС «Гарант».

95. Енгибарян В.Г. Институт судебных экспертиз по новому проекту УПК Республики Армения // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2015. № 2 (32). - С. 158 – 164.

96. Еникеев М.И., Образцов В.А., Эминов В.Е. Следственные действия: психология, тактика, технология: учебное пособие. М.: Изд-во Проспект, 2011. – 216 с.

97. Ермакова Л.А. Жертвы мошенничества: виктимологическая профилактика // Гражданин и право. 2006. № 7. - С. 84 – 92.

98. Ермолович В.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. Минск: Изд-во Амалфея, 2001. – 304 с.

99. Зеленский В.Д. О процессуальных и организационных формах использования специальных знаний в расследовании // Общество и право. 2012. № 1 (38).

100. Зеленский В.Д. Следственная ситуация и организация отдельного расследования // Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. 2014. Вып. 9. - С. 89 – 93.

101. Зеленский В.Д. Проблемы организации расследования преступлений. Краснодар: КубГУ, 1998. – 120 с.

102. Зинин А.М. Установление личности по чертам внешности (некоторые проблемные вопросы) // Уголовный процесс и криминалистика на рубеже веков. Академия управления МВД РФ, 2000. – 282 с.

103. Зинин А.М. Некоторые особенности исследования внешнего облика человека в судопроизводстве // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 6. - С. 184 – 188.

104. Зинченко И.А. Вопросы уголовного процесса в криминалистической методике // Вопросы совершенствования методики расследования преступлений. Ташкент: НИ и РИО Ташк. ВШ МВД СССР, 1984. - С. 15 – 21.

105. Иванов А.Н. Процессуальные и тактические проблемы предъявления для опознания живых лиц в суде // Известия Саратовского университета. 2009. Т. 9. Сер. Экономика. Управление. Право. Выпуск. 1. // СПС «Гарант».

106. Ищенко Е.П. Организационно-тактические ошибки, допускаемые на первоначальном этапе расследования преступлений // Организационно-

тактические проблемы расследования преступлений: межвуз. сб. науч. тр. – Красноярск : Изд-во Красноярского ун-та.1990. - С. 35 – 43.

107. Ищенко Е.П., Ищенко П.П. О состязательности и свободе оценки судебных доказательств // Академический юридический журнал. 2016. № 1 (63) // СПС «Гарант».

108. Каневский Л.Л. Криминалистические проблемы расследования и профилактики преступлений несовершеннолетних. Красноярск: Изд-во Красноярского ун-та, 1991. – 357 с.

109. Каневский Л.Л. Разработка типовых криминалистических характеристик преступлений и их использование в процессе расследования. // Российский юридический журнал. 2000. № 2. - С. 111.

110. Каневский Л.Л. Дискуссионные проблемы сущности типовой криминалистической характеристики преступлений и ее использования в процессе доказывания. // Вестник криминалистики. 2001. Вып. № 1 (3). - С. 25.

111. Караванов А.А. Устинов И.Ю. Психологические особенности проведения очной ставки // Территория науки. 2015. № 2. - С. 28 – 34.

112. Карагодин В.Н. Особенности расследования мошенничества и вымогательства // Криминалистика / под ред. И. Ф. Герасимова, Л. Я. Драпкина. М., 1994. – 528 с.

113. Карагодин В.Н. Преодоление противодействия предварительному расследованию. Свердловск, 1992. – 176 с.

114. Карагодин В.Н. Криминалистическое учение о преодолении противодействия расследованию // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2013. № 4. - С. 241 – 252.

115. Клименко А.А., Лысенко В.В., Шарун В.В. Взаимодействие следователя и специалиста-криминалиста в ходе осмотра места происшествия /

под научной ред. В.М. Мешкова. Научно-практическое пособие. Калининград: Калининградский ЮИ МВД России, 2003. – 32 с.

116. Клименко А.А., Мешков В.М. Современные возможности специалиста-криминалиста по установлению относительной давности образования потожировых следов рук: научно-практическое пособие. Калининград: Калининградский ЮИ МВД России, 2005. – 68 с.

117. Князьков А.С. Понятие и сущность следственной ситуации // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. - С. 63 – 67.

118. Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Харьков: Изд-во Харьковского юрид.ин-та, 1976. – 28 с.

119. Колесниченко А.Н. Следственная ситуация: спорные вопросы, понятия и возможное решение проблемы // Криминалистические проблемы пространственно-временных факторов в методике расследования преступлений. Иркутск, 1983. – С. 33.

120. Колесниченко А.Н. Общие положения методики расследования отдельных видов преступлений. Харьков, 1965. – 47 с.

121. Колдин В.Я. Типовые модели и алгоритмы криминалистического исследования. М., 1989. – 184 с.

122. Комаров И.М. Криминалистические операции досудебного производства в системе методики расследования преступлений. М.: Юрлитинформ, 2012. – 304 с.

123. Костикова Н.А. Об использовании звуковой информации, получаемой в результате контроля и записи переговоров // Актуальные проблемы российского права. 2007. № 1. - С. 593 – 598.

124. Криминалистика: учебник / под. ред. В.А. Образцова. М.: Изд-во Юристъ, 1999. – 760 с.

125. Криминалистика: учебник / Т.В. Аверьянова, Р.С. Белкин, Ю.Г. Корухов, Е.Р. Россинская. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2012. – 944 с.

126. Криминалистика: учебник / отв. ред. Н.П. Яблоков. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2007. – 781 с.

127. Криминалистика: учебник / под ред. Н.П. Яблокова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2010. – 752 с.

128. Криминалистика: учебник / под ред. Н.П. Яблокова. М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. – 793 с.

129. Криминология: учебник. Изд. 2-е, перераб. и доп. / под ред. Н.Ф. Кузнецовой, В.В. Лунева. М., 2004. - 640 с.

130. Криминалистика: учебник / под ред. А.Г. Филиппова и А.Ф Волынского. М., 1998. С. 204.

131. Криминология. Учебник. – М.: Изд-во МГУ, 1994. С. 131.

132. Кустов А.М. Криминалистическая или социально-правовая характеристика преступлений как ориентир в борьбе с преступностью. // Роль и значение деятельности Р.С. Белкина в становлении современной криминалистики. Материалы Международной научной конференции (к 80-летию со дня рождения Р. С. Белкина). Академия управления МВД РФ. М., 2002. - С. 220 – 224.

133. Лавров В.П. Расследование по горячим следам. М., 1989. – 87 с.

134. Ландау И.Л. Взаимодействие следователя со специалистом при производстве отдельных следственных действий // Использование специальных познаний в судопроизводстве: сб. науч. тр. / под ред. Т.С. Волчецкой. Калининград: КГУ, 2005. – 136 с.

135. Ларичев В.Д. Мошенничество. М.: Учебно-консультационный центр «ЮрИнфор», 2000. – 91 с.

136. Лубин А.Ф. Механизм преступной деятельности. Н. Новгород. 1997. - С. 94.

137. Лубин А.Ф. Основные концептуальные положения кафедры криминалистики Нижегородской академии МВД России: научный аспект // Уголовно-процессуальные и криминалистические проблемы методологии и практики расследования экономических и иных преступлений: материалы Межрегион. Научн.-практ. интернет-конф. / под. ред. А.Ф. Лубина. Н.Новгород: Нижегород. Акад. МВД России, 2008. - С. 21.

138. Лузгин И.М. Некоторые аспекты криминалистической характеристики и место в ней данных о сокрытии преступлений // Криминалистическая характеристика преступлений. М., 1984. - С. 26.

139. Лузгин И.М. Методика изучения, оценки и разрешения исходных следственных ситуаций // Исходные следственные ситуации и криминалистические методы их разрешения. М., 1991. - С. 12 – 29.

140. Лузгин И.М. Методологические проблемы расследования. М.: Изд-во Юрлит, 1973. – 216 с.

141. Лушечкина М.А. О направлениях, задачах и о понятии криминалистического изучения личности // Вестник Московского ун-та. Серия 11. Право. 1999. - № 3. - С. 46 – 47.

142. Майлис Н.П. О соотношении судебной экспертизы, криминалистики и оперативно-розыскной деятельности // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2013. № 1. - С. 81 – 86.

143. Матусовский Г.А. Экономические преступления: криминалистический анализ. Харьков: Консум, 1999. – 480 с.

144. Методика описания признаков внешности человека (метод словесного портрета) // Криминалистика: учебник для вузов. Аверьянова Т.В., Белкин Р.С., Корухов Ю.Г., Россинская Е.Р. / под ред. Р.С. Белкина. М.: Изд-во НОРМА, 2000. – 990 с.

145. Меретуков Г.М., Липка Е.С. Уголовно-процессуальные аспекты и ситуационные подходы осмотра места происшествия в труднодоступной местности // Ситуационный подход в юридической науке и правоприменительной деятельности / под. ред. Т.С. Волчецкой; БФУ им. И. Канта. Калининград: Изд-во БФУ им. И. Канта, 2012. - С. 330 – 335.

146. Меретуков Г.М. Сущность, природа и виды следственных ошибок возникающих на основе следственных ситуации на досудебном производстве // Научный журнал КубГАУ. 2014. №96(02). - С. 3 – 13.

147. Методика предупреждения, предотвращения, раскрытия и расследования преступлений террористического характера / под общ. ред. проф. А.М. Кустова. М., 2001. – 189 с.

148. Методические основы осмотра места происшествия: учебно-методическое пособие / под ред. М.П. Филиппова. М.: ЦОКР МВД России, 2007. – 216 с.

149. Мешков В.М. Расследование мошенничества // Расследование преступлений в сфере экономики. Криминалистика: учебник / под ред. В.Д. Грабовского, А.Ф. Лубина. Нижний Новгород, 1995. – 400 с.

150. Митричев С.П. Методика расследования отдельных видов преступлений // Криминалистика и судебная экспертиза. Киев, 1973. Вып. 10. - С. 28.

151. Михайлов В.А. Организация раскрытия и расследования преступлений // Криминалистическое обеспечение деятельности криминальной

милиции и органов предварительного расследования. Криминалистика: учебник. М.: Изд-во Новый Юрист, 1997. – 430 с.

152. Морозова Е.В., Андроник Н.А. Тактика контроля и записи переговоров: проблемы теории и практики // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2013. № 2.- С. 16 – 22.

153. Облаков А.Ф. Криминалистическая характеристика преступлений и криминалистические ситуации. Хабаровск. 1985. С. 114.

154. Образцов В.А. Выявление и изобличение преступника. М.: Изд-во Юристь, 1997. – 336 с.

155. Осмотр места происшествия: практ. пособие / под ред. А.И. Дворкина. М., 2000. – 336 с.

156. Осмотр места происшествия: практическое пособие / под ред. В.М. Логвина. 2-е изд., испр. и доп. М.: Юрлитинформ, 2013. – 376 с.

157. Пастухов П.С. Роль и значение специальных знаний в информационно-технологическом обеспечении уголовно-процессуального доказывания // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2014. № 1. // СПС «Гарант».

158. Подольный Н.А. Взаимодействие следователя с органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность, – эффективное средство оптимизации предварительного расследования // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2014. № 5. - С. 254 – 260.

159. Подольный Н.А. Значение разрешения ситуации информационной неопределенности для расследования преступлений // Российский судья. 2011. № 8. - С. 4 – 6.

160. Подольный Н.А. Право на квалифицированную юридическую помощь в уголовном судопроизводстве // Адвокатская практика. 2005. № 4. - С. 37 - 39.

161. Подольный Н.А., Урявин Д.А. Справедливость - критерий правосудности // Российский судья. 2011. № 1. - С. 32 – 34.

162. Подопригора А.А. Типичные следственные ситуации и программы действий следователя (дознавателя) на первоначальном этапе расследования // Российский следователь. 2008. № 19. // СПС «Консультант Плюс».

163. Попов И.А. Следственно-оперативная группа как одна из форм коллективного метода раскрытия и расследования преступлений: исторический опыт, современное состояние и перспективы развития // Библиотека криминалиста. Научный журнал. 2013. № 2. - С. 340 – 348.

164. Практическое руководство по производству судебных экспертиз для экспертов и специалистов: практич. пособие / под. ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2013. – 724 с.

165. Попов К.И. Использование в доказывании результатов контроля и записи переговоров // Правопорядок: история, теория, практика. 2014. №1 (2). - С. 137 – 140.

166. Прорвич В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы / В.А Прорвич. – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Закон и право, ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 399 с.

167. Пушкарев В.В., Мельников С.А. Проблемы диагностики, моделирования и прогнозирования в следственной практике при расследовании серийных преступлений и направление оптимизации этой деятельности // Российский следователь. 2008. № 12. - С. 6 – 9.

168. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в уголовном, гражданском, арбитражном процессе. М.: Норма, 2005. – 656 с.

169. Россинская Е.Р., Усов А.И. Судебная компьютерно-техническая экспертиза. М.: Право и закон, 2001. – 416 с.

170. Россинский С.Б. Обыск в форме специальной операции: учебное пособие для вузов / под ред. В.Н. Григорьева. М.: Юнити-дана, 2003. – 199 с.

171. Романов В.В. Юридическая психология. 5-е изд., пер. и доп. М.: Юрайт, 2012. – 533 с.

172. Руководство по расследованию преступлений: науч. – практ. пособие / отв. ред. А.В. Гриненко. 2-е изд., пересмотр. и доп. М.: Норма: ИНФРА-М, 2013. – 768 с.

173. Савкин А.В. Взаимодействие следователя и оперативных служб при возбуждении уголовных дел о преступлениях в сфере экономики // Проблемы предварительного следствия и дознания: сб науч. тр. М.: НИИ МВД РФ, 1992. – 104 с.

174. Слободянюк С. П. В Петербурге до 20 процентов квартир с криминальным прошлым. // Жилищное право.2012. № 6. - С. 103 – 111.

175. Смахтин Е.В. Криминалистика в системе материального и процессуального уголовного права. Тюмень: ТюмГУ, 2008. – 456 с.

176. Соловьев К.А. Тактические приемы проведения очной ставки // Концепт. 2014. Спецвыпуск № 29. - С. 1 – 7.

177. Сорокотягин И.Н., Сорокотягина Д.А. Юридическая психология. 3-е изд., пер. и доп. М.: Юрайт, 2014. – 461 с.

178. Судебно-экономическая экспертиза в уголовном процессе: учебное пособие / под ред. А.Ф. Волынского, В.А. Прорвича. М.: «Экономика», 2010. – 512 с.

179. Статкус В.Ф. Раскрытие преступлений - важнейшее средство борьбы с преступностью. // Государство и право. 1998. № 4. - С. 67.

180. Статкус В.Ф. Кто в России обязан раскрывать преступления? // Вестник криминалистики / Отв. ред. А. Г. Филиппов. Вып.3 (19). – М.: Спарк, 2006. - С. 55 – 57.

181. Стельмах В.Ю. Технико-специальные следственные действия в Российском уголовном процессе // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2015 № 1 (65). - С. 54 – 60.

182. Сукманов А.О. Интернет как источник криминалистически значимой информации // Использование современных информационных технологий и проблемы информационной безопасности в деятельности правоохранительных органов: сб. научн. ст. Калининград: Калининградский юридический институт МВД России, 2011. - С. 188 – 197.

183. Танасевич В.Г. Дискуссионные вопросы соотношения предметов уголовно-процессуальной науки и криминалистической тактики и методики раскрытия преступлений // Советская криминалистика. Теоретические проблемы. М.: Изд-во Юрид. лит., 1978. – 192 с.

184. Танасевич В.Г. Теоретические основы методики расследования преступлений // Советское государство и право. 1997. № 6. - С. 92.

185. Терегулова А.А. Пути получения показаний подозреваемого // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право». 2014. Том. 14. № 3. - С. 41 – 44.

186. Толочко А.Н. Правовая регламентация негласных следственных (розыскных) действий в уголовно-процессуальном законодательстве Украины // Пробелы в российском законодательстве. 2013. № 6. - С. 312 – 318.

187. Толстухина Т.В., Никифорова И.А. Использование специальных знаний при расследовании нецелевого расходования бюджетных средств. // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. - С. 149.

188. Толстухина Т.В. Процессуальные основы межотраслевого института судебной экспертизы: соотношение понятий. // Известия Тульского

государственного университета. Экономические и юридические науки. 2012. № 1-2. - С. 133 – 146.

189. Толстухина Т.В. Еще раз о природе судебной экспертизы. // Использование специальных знаний в судопроизводстве. Сборник научных трудов / под ред. доктора юрид. наук, профессора Т.С. Волчецкой. Изд-во Калининградского государственного университета. Калининград. 2005. - С. 21 – 25.

190. Федулов А.В. Актуальные проблемы уголовного преследования // Вестник Нижегородской академии МВД России. 2015. № 4 (32). - С. 195 – 200.

191. Филимонов В.Д. Общественная опасность личности преступника. Томск, 1979. – 277 с.

192. Философский энциклопедический словарь / под ред. Л.Ф. Ильичева. М., 1983. – 840 с.

193. Центров Е.Е. Виктимологические аспекты криминалистики // Криминалистическая виктимология (вопросы теории и практики): сб. науч. трудов. Иркутск: Изд-во Иркутского гос. ун-та, 1980. – 159 с.

194. Цховребова И.А. Работа с документами // Средства и приемы работы с доказательствами. // Эксперт. Руководство для экспертов органов внутренних дел / под ред. Т.В. Аверьяновой, В.Ф. Статкуса. М., 2003. – 720 с.

195. Челышева О.В. Криминалистическое учение о механизме преступления: учеб.пособие / под. ред. И.А. Возгрина. Спб.: Санкт-Петербургский университет МВД России. 2000. – 300 с.

196. Шапиро Л.Г., Степанов В.В. Специальные знания в уголовном судопроизводстве: монография / Л.Г. Шапиро, В.В. Степанов. М.: «Юрлитинформ», 2008. – 224 с.

197. Шейнов В.П. Психология обмана и мошенничества. М.: Изд-во АСТ, 2001. – 512 с.

198. Шейфер С.А. Следственные действия. Система и процессуальная форма. М.: Изд-во Юрлитинформ, 2001. – 208 с.

199. Шейфер С.А. Следственные действия. Основания, процессуальный порядок и доказательственное значение. Изд-во Юрлитинформ, 2004. – 184 с.

200. Шейфер С.А. Трансформация правового регулирования и научных представлений о системе следственных действий // Вестник СамГУ. 2014. № 11/1 (122). - С. 11 – 22.

201. Шепитько В.Ю. Криминалистика. Энциклопедический словарь. Харьков, 2001. – С. 310.

202. Шепитько В.Ю. Теоретические проблемы систематизации тактических приемов в криминалистике. Харьков, 1995. – 165 с.

203. Шепитько В.Ю. Криминалистика: курс лекций. Харьков, 2010. – 368 с.

204. Шиканов В.И. Теоретические основы тактических операций в расследовании преступлений. Иркутск. 1983. - С. 24.

205. Шмонин А.В. Следственная ситуация: история, проблемы и пути их решения // Вестник Уральского юридического института МВД России. 2014. № 3. - С. 12 – 16.

206. Шмонин А.В. Учение об общем методе расследования преступлений: призрак или реальность // Бизнес в закон. 2010. № 4. – С. 140 – 144.

207. Шмонин А.В. Концепция криминалистического комплекса методических и тактических средств в контексте общих положений методик расследования преступлений экономической направленности, генезиса их формирования и структуры // Вестник Нижегородской академии МВД России. 2016. № 4 (36). – С. 167 – 171.

208. Шмонин А.В. Методология криминалистической методики:

монография. М. 2010. – 416 с.

209. Шумилов А.Ю. Комментарий к Федеральному закону «Об оперативно-розыскной деятельности». 7-е изд., доп. и перераб. М.: Издательский дом Шумиловой И.И., 2007. – 375 с.

210. Шурухнов Н.Г. Тактические и технологические основы проведения следственных действий при разрешении следственных ситуаций последующего этапа расследования фальшивомонетничества // Вестник Восточно-Сибирского университета МВД России. 2015. № 1. - С. 48 – 56.

211. Яблоков Н.П. Криминалистическая характеристика преступлений как составная часть общей криминалистической теории. // Вестник Московского университета. Серия «Право». 2000. № 2. - С. 6.

## III. Авторефераты и диссертации

212. Александров И.В. Криминалистическая характеристика и особенности расследования мошеннических посягательств на личную собственность граждан: дис. … канд. юрид. наук. Свердловск, 1985. – 169 с.

213. Астафьев Д.В. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере купли-продажи недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Краснодар. 2004. – 221 с.

214. Баранов М.В. Ситуационные задачи и механизм их решения в структуре следственной деятельности: автореферат дис. канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону. 2012. – 26 с.

215. Бедрин С.И. Криминалистическая характеристика и особенности раскрытия и расследования мошенничеств, совершенных группой лиц в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград. 2001. – 104 с.

216. Бембеева Г.В. Тактические и психологические особенности расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2001. – 188с.

217. Волков В.Л. Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2005. – 193 с.

218. Волчецкая Т.С. Криминалистическая ситуалогия: дис. …докт. юрид.наук. М.1997. – 357 с.

219. Волчецкая Т.С. Ситуационное моделирование в расследовании преступлений: дис. … канд. юрид. наук. Москва, 1991. – 173 с.

220. Гавло В.К. Проблемы теории и практики криминалистической методики расследования: автореферат. дис. … докт. юрид. наук. М., 1988. – 52 с.

221. Горобченко С.В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск. 2009. – 218 с.

222. Драпкин Л.Я. Основы криминалистической теории следственных ситуаций: автореферат дис. … докт. юрид. наук. Свердловск, 1987. – 45 с.

223. Драпкин Л.Я. Построение и проверка следственных версий: автореферат дис. … канд. юрид. наук. Москва, 1972. - 28 с.

224. Злоченко. Я.М. Основы методики расследования и международного сотрудничества по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем: дис. … канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2001. – 309 с.

225. Зюзина М.В. Ситуационный подход в криминалистической методике расследования и судебного следствия по уголовным делам о квартирных кражах: дис. канд. юрид. наук. Краснодар, 2012. – 207 с.

226. Ильин А.Н. Тактика предварительной проверки сообщения о преступлении: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. – 222 с.

227. Ищенко Е.П. Алгоритмизация первоначального этапа расследования преступлений: автореферат. дис. … докт. юрид. наук. М., 1990. – 34 с.

228. Ищенко П.П. Информационное обеспечение следственной деятельности: автореферат дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. – 26 с.

229. Кабанова Ж.Ю. Теоретические основы и практика предварительного расследования и судебного следствия по делам о мошенничестве, совершаемом на вторичном рынке жилья. дис. … канд. юрид. наук. М., 2009 – 254 с.

230. Крамаренко В.П. Ситуационный подход к выявлению и преодолению следственных ошибок: дис. канд. юрид. наук. Краснодар, 2012. – 182 с.

231. Куринов Б.А. Криминалистические и процессуальные аспекты расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2006. – 191 с.

232. Лановой А.Ф. Первоначальный этап расследования мошенничества: дис. … канд. юрид. наук. М., 2008. – 216 с.

233. Малыгина В.В. Особенности расследования мошенничества в жилищной сфере: дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2008. – 229 с.

234. Макарова Н.Ю. Методика расследования мошенничества, совершенного в сфере малоэтажного строительства: дис. … канд. юрид. наук. – Санкт-Петербург, 2014. – 183 с.

235. Мишина И.М. Расследование мошенничества, совершенного с использованием банковских карт: криминалистические и уголовно-процессуальные аспекты: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. – 241 с.

236. Образцов В.А. Проблемы раскрытия преступлений против здоровья населения, связанных с пищевыми отравлениями: автореферат дис. … канд. юрид. наук. М., 1976. – 26 с.

237. Орлов А.В. Оперативно-розыскные меры борьбы с преступлениями, совершаемыми в сфере приватизации жилья: дис. … канд. юрид. наук. М., 2000. – 166 с.

238. Османов Т.Ю. Применение метода словесного портрета в следственной и оперативной деятельности: методологические и психологические аспекты проблемы: дис. … канд. юрид. наук. М., 2000. – 226 с.

239. Полстовалов О.В. Процессуальные, нравственные и психологические проблемы криминалистической тактики на современном этапе: дис. … докт. юрид. наук. Саратов. 2009. – 642 с.

240. Прорвич В.А. Концептуальные основы судебно-оценочной экспертизы (структурно-содержательный анализ правовых, организационных и методологических проблем): дис. … докт. юрид. наук. М., 2008. – 516 с.

241. Розин А.Н. Расследование мошенничества в сфере жилищного строительства: дис. … канд. юрид. наук. М., 2009. – 194 с.

242. Сергеев Л.А. Расследование и предупреждение хищений, совершаемых при производстве строительных работ: автореферат дис. … канд. юрид. наук. М., 1966. – 16 с.

243. Слепнев А.Е. Расследование мошеннических посягательств, совершенных группой лиц: дис. … канд. юрид. наук. Уфа, 2009. – 244 с.

244. Смирнов Г.К. Методика расследования торговли людьми: автореферат дис. … канд. юрид. наук. М., 2008. – 31 с.

245. Стулин О.Л. Тактические основы преодоления умышленного противодействия расследованию преступлений: дис. … канд. юрид. наук. Санкт-Петербург. 1999. – 171 с.

246. Челышева О.В. Гносеологические основы отечественной криминалистики. Теоретико-прикладное исследование: автореферат дис. … докт. юрид. наук. Спб., 2003. – 40 с.

247. Шагиахметов М.Р. Особенности расследования мошенничеств, причинивших ущерб в особо крупных размерах: дис. … канд. юрид. наук. Челябинск, 2003. – 278 с.

248. Шаров А.В. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища: дис. … канд. юрид. наук. М., 2003. – 265 с.

## IV. Интернет-ресурсы

249. Гармаев Ю.П. Методика расследования преступлений. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.pravo.vuzlib.net/book_z499_page_5.html (дата обращения 21.07.2014).

250. Информационный аналитический сайт [Электронный ресурс]. – URL:http/www.bashinform.ru (дата обращения 18.02.2013, 24.08.2015).

251. 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).

252. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.minstroyrf.ru (дата обращения 089.02.2012, 21.12.2015, 23.01.2016).

253. Официальный сайт Президента России. [Электронный ресурс]. - URL:http://президент.рф/transcripts/17461/ (дата обращения 17.02.2016).

254. Официальный сайт МВД России. [Электронный ресурс]. – URL:http://mvd.ru/folder/101762/item/6917617/ (дата обращения 22.12.2016).

255. Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.pravo.gov.ru (дата обращения 22.07.2014).

256. Технология использования законодательства в деловом администрировании. Позиции ситуационного моделирования следственного действия. [Электронный ресурс]. – URL:http://www.labex.ru/page/krim_sit_67.html (дата обращения 16.11.2014).

257. Яблоков Н.П. Расследование организованной преступной деятельности. [Электронный ресурс] - URL:http://www.pravo.vuzlib.net/book_z065_23.html (дата обращения 17.03.2013).

**Приложение № 1**

## АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

**по результатам изучения уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости**

**Представим механизм совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости схематично для наглядного отображения его содержания:**

**Представим схематично различия мошенничества и гражданско-правовой сделки в сфере долевого строительства жилья:**

| № п/п | Гражданско-правовая сделка | Мошенничество |
|---|---|---|
| 1. | свободное волеизъявление клиента на приобретение жилья | обман или введение в заблуждение клиента относительно объекта и (или) условий сделки |

| | | |
|---|---|---|
| 2. | «прозрачность» содержания договора и условий сделки с недвижимостью | завуалированность содержания договора и условий сделки с недвижимостью |
| 3. | поэтапность возведения жилого объекта, осуществление контроля каждого этапа строительства со стороны покупателя | имитация строительной деятельности, недопущение осуществления контроля этапов возведения жилого объекта со стороны покупателя |
| 4. | завершение строительства, сдача объекта в эксплуатацию, выполнение условий договора, расчет сторон - участников договора, составления акта приема-передачи жилища | прекращение строительства, отсутствие жилого объекта, прекращение контактов исполнителя работ (продавца) с заказчиком (покупателем), сокрытие следов преступления и преступников. |

**Представим схематично различия мошенничества и гражданско-правовой сделки на рынке вторичного жилья:**

| № п/п | Гражданско-правовая сделка | Мошенничество |
|---|---|---|
| 1. | свободное волеизъявление клиента на приобретение (продажу) жилья | отсутствие свободного волеизъявления клиента на продажу жилья, обман или введение в заблуждение клиента относительно объекта и (или) условий сделки |
| 2. | «прозрачность» содержания | завуалированность содержания |

| | | |
|---|---|---|
| | договора и условий сделки с недвижимостью | договора и условий сделки с недвижимостью |
| 3. | выполнение условий договора, взаиморасчет сторон, акт приема-передачи жилища, документ, подтверждающий оплату денежных средств (расписка, квитанция) | одностороннее выполнение условий договора со стороны: а) продавца – передача правоустанавливающих документов на жилище, доверенности, предоставляющей правомочия совершения сделки с жилищем; б) покупателя – передача денежных средств, либо иного имущества в счет оплаты жилища |
| 4. | наличие фактической составляющей сделки - исполнение обязательств обеими сторонами – участниками договора | отсутствие фактической составляющей сделки - исполнение обязательств обеими сторонами – участниками договора; наличие признаков преступления – хищение жилища, денежных средств, либо иного имущества, переданных для приобретения жилища |

**1. Уголовное дело возбуждено:**

а) по заявлению потерпевшего (в том числе поступившему от родственников потерпевшего) – 54%;

б) данные оперативно-розыскных аппаратов, представленные в виде рапортов принявшего лица,– 21%;

в) публикации в средствах массовой информации – 9%;

г) иные источники – 16%;

д) явка с повинной – 0%;

е) постановление прокурора о направлении соответствующих материалов в орган предварительного расследования для решения вопроса об уголовном преследовании в 0%.

**2. Время обращения в правоохранительные органы о совершенном преступлении:**

а) в течение 3 суток – 13%;

б) в течение 10 суток – 23%;

в) по истечении нескольких месяцев – 64%.

**3. Решение о продлении процессуальных сроков доследственной проверки материала о мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости закономерно:**

а) сотрудники следственных подразделений – 82%;

б) оперативные работники – 74%.

Абсолютное большинство изученных уголовных дел возбуждены после доследственной проверки в срок от 10 до 30 суток с момента получения заявления (сообщения) о преступлении.

**4. Виды оперативно-розыскных мероприятий, наиболее часто проводимых в ходе доследственной проверки:**

а) опрос – 100%;

б) сбор образцов для сравнительного исследования – 83%;

в) наведение справок – 100%;

г) исследование предметов и документов – 63%;

д) отождествление личности – 63% уголовных дел.

**5. Количество эпизодов мошенничества на рынке первичного жилья:**

а) до 50 – 9;

б) от 50 до 150 – 22;

в) от 150 до 300 – 63;

г) свыше 300 – 6.

**6. Суммы причиненного материального ущерба:**

а) до 500 000 – 28%;

б) свыше 500 000 – 72%.

**7. Доля отказных материалов, вынесенных по фактам мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости** – 38%.

**8.Время совершения мошенничества.** 83% уголовных дел свидетельствуют о том, что большинство мошенничеств на рынке первичного жилья и 68% мошенничеств на рынке вторичного жилья совершены в рабочее время (с 10.00 до 20.00 часов).

**9. Способы совершения мошенничества на рынке первичного жилья:**

а) создание видимости строительства жилого дома, либо нескольких жилых домов фирмой-застройщиком – 26%;

б) многократная продажа квартир застройщиком – 11%;

в) заключение лже-договора инвестиционной компанией с фирмой-застройщиком об инвестировании строительства жилого объекта – 14%;

г) создание финансово-строительных пирамид – 37%;

д) продажа не существующих «воздушных» квартир – 12%;

**10. Способы совершения мошенничества на рынке вторичного жилья:**

а) обман при продаже квартиры под предлогом приобретения покупателем жилья меньшего по площади – 32%;

б) обман при продаже доли собственности приватизированного жилья – 28%;

в) обременение в виде ренты с пожизненным содержанием – 24%;

г) обман при признании сделки не действительной – 2%;

д) продажа квартиры по заведомо ложной доверенности – 7%;

е) обман в сфере аренды жилья – 7%;

ж) одновременная продажа квартиры нескольким лицам – 3%.

**11. Сведения о личности подозреваемого в мошенничестве:**

а) лица мужского пола – 72 %;

б) лица женского пола – 28%;

в) возраст – от 26 до 52 лет – 78%;

г) лица, имеющие высшее и неоконченное высшее образование – 42%;

д) лица, ранее привлекавшиеся к уголовной ответственности – 64%;

е) совершение мошенничества группой лиц по предварительному сговору или организованной группой (3 – 5 человек) – 73% на рынке первичной недвижимости; 68% на рынке вторичной недвижимости;

ж) использованием мошенником своего служебного положения в корыстных целях – 14%.

Абсолютное большинство изученных уголовных дел свидетельствуют о том, что мотивом совершения мошенничества является корысть.

**12. Сведения о личности потерпевшего от мошеннических действий на рынке первичного жилья:**

а) молодожены, имеющие детей, желающие улучшить жилищные условия, а также молодая пара, собирающаяся вступить в семейные отношения, не имеющая детей (от 27 до 40 лет) – 77%;

б) лица в возрасте от 27 до 40 лет, приобретающие первичное жилье – 23%.

**13. Сведения о личности потерпевшего от мошеннических действий на рынке вторичного жилья:**

а) лица, ведущие асоциальный образ жизни – 64%, предметом посягательства, в данном случае является жилплощадь или ее приватизированная доля;

б) семейная пара с детьми (82%), в возрасте от 30 до 53 лет, имеющая постоянный источник дохода, как правило, средне-специальное (67%) и высшее образование (33%), желающая улучшить свои жилищные условия. Предметом посягательства, в данном случае являются денежные средства.

**14. Сведения об исходных следственных ситуациях расследования:**

а) личность предполагаемого преступника (преступников) известна потерпевшему (потерпевшим) – 44%;

б) личность мошенника не известна потерпевшему и не установлена сотрудниками правоохранительных органов – 56%.

**Приложение № 2**

## ПРОГРАММА И ОБОБЩЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

**анкетирования сотрудников следственных и оперативных подразделений органов внутренних дел**

## ОПРОСНЫЙ ЛИСТ

**сотрудников следственных и оперативных подразделений МВД России по методике расследования мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости**

| № п/п | Вопрос | Ответ на вопрос |
|---|---|---|
| **1** | **Занимаемая должность**<br>**следователь**<br>**старший следователь**<br>**руководитель следственного подразделения**<br>**сотрудник оперативного подразделения** | <br>61%<br>27%<br>12%<br><br>100% |
| **2** | **Образование (необходимо выбрать и отметить соответствующий вариант ответа)** | |
| 2.1 | высшее | 80% |
| 2.2 | неполное высшее | 15% |
| 2.3 | средне-специальное | 5% |
| 2.4 | среднее | |
| **3** | **Стаж в занимаемой должности (необходимо выбрать и отметить соответствующий вариант ответа)** | |
| 3.1 | до 1 года | 0% |
| 3.2 | от 1 года до 3 лет | 21% |
| 3.3 | от 3 лет до 5 лет | 28% |
| 3.4 | от 5 до 10 лет | 30% |
| 3.5 | от 10 лет до 15 лет | 17% |
| 3.6 | свыше 15 лет | 4% |
| **4** | **Необходимо ли, по Вашему мнению, проводить доследственную проверку сообщений о преступлениях исследуемой** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **категории** | |
| 4.1 | да, всегда | 83% |
| 4.2 | лишь в случаях отсутствия в заявлении (сообщении) о совершенном либо готовящемся деянии исследуемой категории явных признаков преступления | 17% |
| **5** | **Каков, по Вашему мнению, разумный срок, достаточный для доследственной проверки заявлений (сообщений) о совершенном либо готовящемся преступлении исследуемой категории** | |
| 5.1 | 3 суток | |
| 5.2 | 10 суток | 12% (следственные подразделения); 7% (оперативные подразделения) |
| 5.3 | 30 суток | 29% (следственные подразделения); 52% (оперативные подразделения) |
| 5.4 | необходимо установить срок доследственной проверки свыше 30 суток, но не превышающий 60 суток | |
| **6** | **Оказали ли изменения, внесенные законодателем в ст.144 УПК РФ, благоприятное влияние на сроки и качество доследственной проверки сообщений о преступлении исследуемой категории; (имеются в виду изменения, внесенные Федеральным законом от 04.03.2013 № 23-ФЗ)** | |
| 6.1 | да, улучшилось качество проводимой доследственной проверки, снизилось количество нарушений процессуальных сроков проверки | 74% |
| 6.2 | нет, расширение полномочий лица, осуществляющего доследственную проверку, не повлияло на улучшение качества представляемых материалов | |

| | | |
|---|---|---|
| 6.3 | нет, расширение перечня процессуальных действий, необходимость производства которых является основанием продления срока проверки до 30 суток, не повлекло на снижение количества нарушений процессуальных сроков проверки и улучшение качества представляемых материалов | 26% |
| **7** | **Отметьте процессуальные действия, наиболее часто проводимые в ходе доследственной проверки сообщений о преступлениях исследуемой категории** | |
| 7.1 | получение объяснений | 100% |
| 7.2 | получение образцов для сравнительного исследования | 83% |
| 7.3 | истребование документов и предметов | 82% |
| 7.4 | изъятие документов и предметов | 94% |
| 7.5 | назначение судебной экспертизы | 34% |
| 7.6 | получение заключения эксперта | 27% |
| 7.7 | осмотр места происшествия | 75% |
| 7.8 | осмотр документов, предметов | 12% |
| 7.9 | производство документальных проверок, ревизий | 78% |
| 7.10 | исследование документов, предметов | 63% |
| 7.11 | привлечение специалистов для участия в указанных действиях | 92% |
| 7.12 | письменное поручение органу дознания о проведении оперативно-розыскных мероприятий | 100% |
| **8** | **Необходима ли, по Вашему мнению, более четкая регламентация процессуальных действий, проводимых на стадии доследственной проверки** | |
| 8.1 | нет, вопросов по применению ч.1 ст.144 УПК РФ на стадии доследственной проверки не возникало | 12% |
| 8.2 | да, необходимы разъяснения по порядку производства изъятия документов, предметов в рамках доследственной проверки | 88% |
| **9** | **Считаете ли Вы соответствующим** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **положениям ч. 1 ст. 144 УПК РФ изъятие документов, предметов посредством производства выемки (обыска) в рамках доследственной проверки** | |
| 9.1 | да, считаю, что такой порядок изъятия соответствует требованиям УПК РФ | 14% |
| 9.2 | нет, считаю, что производство выемки (обыска) до возбуждения уголовного дела недопустимо. Документы, предметы на стадии доследственной проверки необходимо изымать посредством проведения осмотра места происшествия | 86% |
| **10** | **Считаете ли Вы обоснованным получение образцов для сравнительного исследования в ходе доследственной проверки** | |
| 10.1 | да, считаю данное процессуальное действие соответствующим положениям УПК РФ | 43% |
| 10.2 | нет, считаю, что данное процессуальное действие нарушает права и законные интересы участников уголовного судопроизводства | 57% |
| **11** | **Каким процессуальным документом оформляются изъятые образцы для сравнительного исследования по предоставляемым Вам материалам доследственной проверки** | |
| 11.1 | протоколом изъятия образцов для сравнительного исследования | 56% |
| 11.2 | рапортом изъятия образцов для сравнительного исследования | |
| 11.3 | актом изъятия образцов для сравнительного исследования | 44% |
| 11.4 | иным документом (укажите каким) | |
| **12** | **Считаете ли Вы обоснованным назначение судебных экспертиз и получения заключения эксперта по ним в рамках доследственной проверки сообщения о преступлении** | |
| 12.1 | да, считаю | 22% |
| 12.2 | нет, считаю, что данное процессуальное действие нарушает права и законные интересы | 78% |

| | | |
|---|---|---|
| | участников уголовного судопроизводства | |
| **13** | **Считаете ли Вы обоснованным ознакомление участников уголовного судопроизводства с постановлением о назначении судебной экспертизы и заключением эксперта на стадии доследственной проверки сообщения о преступлении** | |
| 13.1 | да, считаю, что это процессуальное действие не противоречит положениям УПК РФ | 25% |
| 13.2 | нет, считаю, это процессуальное действие противоречит положениям УПК РФ, так как на стадии доследственной проверки участники уголовного судопроизводства еще не имеют процессуального статуса | 36% |
| 13.3 | ознакомление на стадии доследственной проверки не проводится, а осуществляется лишь после возбуждения уголовного дела, когда участники уголовного судопроизводства приобретают процессуальный статус | 39% |
| **14** | **Укажите процессуальное лицо, которым наиболее часто возбуждаются уголовные дела о мошенничестве в сфере жилищно-правовых отношений** | |
| 14.1 | следователь | 93% |
| 14.2 | руководитель следственного органа | 2% |
| 14.3 | дознаватель | 5% |
| 14.4 | орган дознания (укажите, кем именно) | |
| **15** | **Отметьте наиболее частые, по Вашему мнению, причины отказа в возбуждении уголовного дела по материалам о мошенничестве в сфере жилищно-правовых отношений** | |
| 15.1 | трудоемкий процесс доследственной проверки, требующий наличия высококвалифицированных следователей, специализирующихся на расследовании данных преступлений | 22% |
| 15.2 | недостаточность сроков, отведенных на доследственную проверку, при этом | 8% |

| | | |
|---|---|---|
| | необходимость проведения большого объема процессуальных действий и не процессуальных мероприятий | |
| 15.3 | правовая неграмотность населения и, как следствие, несвоевременное обращение в правоохранительные органы | 13% |
| 15.4 | неправильная квалификация деяния лицом, осуществляющим доследственную проверку, являющаяся следствием недостаточной квалификации в сфере жилищных правоотношений, отсутствием знаний криминалистических особенностей методики расследования преступлений указанной категории | 15% |
| 15.5 | неправильная оценка последствий гражданско-правовой сделки потерпевшим | 9% |
| 15.6 | низкий уровень взаимодействия органов предварительного следствия с оперативными работниками ввиду отсутствия руководящей роли следователя, что приводит, в свою очередь, к затягиванию времени проверки и невозможности принятия обоснованного решения в сроки, установленные законом | 33% |
| **16** | **Расследовали ли Вы уголовные дела о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости** | |
| 16.3 | да | 46% (следственные подразделения)<br>67% принимали участие в расследовании (оперативные подразделения) |
| 16.4 | нет | 54% (следственные подразделения)<br>33% не принимали участия в расследовании (оперативные подразделения) |

| | | |
|---|---|---|
| **17** | **Перечислите виды судебных экспертиз, которые чаще всего назначались Вами по указанной категории уголовных дел (просьба самостоятельно указать наиболее часто назначаемые виды экспертиз)** | |
| 17.1 | строительно-техническая | 24% |
| 17.2 | финансово-экономическая | 14% |
| 17.3 | бухгалтерская | 22% |
| 17.4 | почерковедческая | 19% |
| 17.5 | технико-криминалистическая | 14% |
| 17.6 | компьютерно-техническая | 4% |
| 17.7 | судебно-оценочная | 3% |
| **18** | **Расследовали ли Вы уголовные дела о мошенничестве в сфере долевого строительства жилья** | |
| 18.1 | да | 13% |
| 18.2 | нет | 87% |
| **19** | **Перечислите виды судебных экспертиз, которые чаще всего назначались Вами по указанной категории уголовных дел (просьба самостоятельно указать наиболее часто назначаемые виды экспертиз)** | |
| 19.1 | строительно-техническая | 26% |
| 19.2 | финансово-экономическая | 28% |
| 19.3 | бухгалтерская | 46% |
| **20** | **Отметьте следственные и иные процессуальные действия, которые наиболее часто проводились Вами при расследовании уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости** | |
| 20.1 | осмотр места происшествия | 100% |
| 20.2 | допрос | 100% |
| 20.3 | очная ставка | 97% |
| 20.4 | осмотр предметов | 100% |
| 20.5 | осмотр документов | 100% |
| 20.6 | предъявление для опознания живых лиц | 86% |
| 20.7 | осмотр интернет-сайта | 44% |
| 20.7 | предъявление для опознания предметов и (или) документов | 62% |

| | | |
|---|---|---|
| 20.8 | производство экспертиз (назначение, получение заключения) | 100% |
| 20.9 | выемка | 96% |
| 20.10 | обыск | 84% |
| 20.11 | задержание в порядке ст. 91 УПК РФ | 57% |
| 20.12 | избрание меры пресечения в виде заключения под стражу | 52% |
| 20.13 | получение образцов для сравнительного исследования | 85% |
| 20.14 | приобщение предметов и (или) документов в качестве вещественных доказательств | 100% |
| 20.15 | проверка показаний на месте | 12% |
| 20.16 | следственный эксперимент | 0% |
| **21** | **Отметьте обстоятельства, установление и доказывание которых вызвало особую сложность в ходе расследования уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости** | |
| 21.1 | способ совершения преступления (обман или злоупотребление доверием) | 7% |
| 21.2 | личность преступника (-ков) | 10% |
| 21.3 | момент окончания преступления | 23% |
| 21.4 | количество эпизодов преступной деятельности | 63% |
| 21.5 | место совершения преступления | 18% |
| 21.6 | способ сокрытия следов преступления | 57% |
| 21.7 | характер и размер ущерба, причиненного преступлением | 35% |
| **22** | **Оказывалось ли противодействие расследованию уголовных дел исследуемой категории** | |
| 22.1 | нет | 3% |
| 22.2 | да, со стороны потерпевшего | 17% |
| 22.3 | да, со стороны свидетелей | 11% |
| | да, со стороны подозреваемого (обвиняемого) | 69% |
| **23** | **Отметьте формы противодействия (если оказывалось)** | |
| 23.1 | сокрытие информации от органов следствия | 9% |
| 23.2 | уничтожение либо сокрытие следов преступления | 10% |

| | | |
|---|---|---|
| 23.3 | подделка документов | 7% |
| 23.4 | создание заведомо ложных доказательств | 6% |
| 23.5 | дача заведомо ложных показаний | 21% |
| 23.6 | создание ложного алиби | 8% |
| 23.7 | маскировка преступных действий под законную деятельность | 17% |
| 23.8 | оказание давления на потерпевших, свидетелей | 7% |
| 23.9 | оказание давления на соучастников преступления | 10% |
| 23.10 | оказание давления на лицо, проводящее предварительное расследование непосредственно подозреваемым (обвиняемым) | 2% |
| 23.11 | оказание давления на лицо, проводящее предварительное расследование подозреваемым (обвиняемым) опосредованно через третье лицо | 3% |
| **24** | **Требуется ли Вам помощь подразделений отдела полиции при расследовании уголовных дел исследуемой категории** | |
| 24.1 | да, по каждому уголовному делу | 100% (следственные подразделения) |
| 24.2 | да, но лишь в редких случаях, когда большой объем расследования по уголовному делу | |
| 24.3 | нет, никогда | |
| **25** | **Отметьте подразделения, с которыми наиболее часто организовано взаимодействие при расследовании уголовных дел исследуемой категории** | |
| 25.1 | подразделения по борьбе с экономическими преступлениями и противодействую коррупции | 100% |
| 25.2 | подразделения уголовного розыска | 21% |
| 25.3 | подразделения участковых уполномоченных полиции | 7% |
| 25.4 | Экспертные подразделения | 100% |
| 25.5 | иные службы (укажите в примечании, какие) | консультативная помощь специалистов в области бухгалтерии, |

| | | |
|---|---|---|
| | | строительства, юридического сопровождения сделки и компьютерных технологий |
| **26** | **Отметьте наиболее часто встречающиеся формы взаимодействия** | |
| 26.1 | совместная деятельность в составе дежурной следственно-оперативной группы, направленная на раскрытие преступления в течение дежурных суток | |
| 26.2 | совместная деятельность в составе специально созданной следственно-оперативной группы для раскрытия и расследования конкретного преступления | 19% |
| 26.3 | совместная деятельность постоянно действующей следственно-оперативной группы | 8% |
| 26.4 | направление поручений сотрудникам подразделений отдела полиции на проведение отдельных следственных действий и установление отдельных обстоятельств происшедшего | 73% |
| 26.5 | иные формы взаимодействия (укажите какие) | |
| **27** | **Считаете ли Вы необходимой помощь специалистов в области регистрации сделок по переходу прав на недвижимое (жилое) имущество при расследовании уголовных дел исследуемой категории** | |
| 27.1 | да, помощь необходима по каждому уголовному делу | 100% |
| 27.2 | нет, помощь таких специалистов не требуется | |
| **28** | **Соответствует ли, по Вашему мнению, термин «Проверка законности сделки» реально осуществляемой деятельности регистратора сделки (регистрационная палата) и нотариуса** | |
| 28.1 | да | 37% |
| 28.2 | нет, осуществляется лишь формальная проверка | 63% |

| | | |
|---|---|---|
| | наличия необходимой документации для регистрации сделки, либо составления нотариально заверенного документа | |
| **29** | **Имеется ли, по Вашему мнению, необходимость производства правовой экспертизы законности проведенной гражданско-правовой сделки с привлечением в качестве специалиста работника регистрационной палаты** | |
| 29.1 | да | 68% |
| 29.2 | нет | 32% |
| **30** | **Использовали ли Вы помощь специалиста при получении образцов для сравнительного исследования** | |
| 30.1 | да, при получении образцов подписи и почерка специалист оказывал консультативную помощь по методике производства следственного действия | 53% |
| 30.2 | да, специалист непосредственно участвовал в следственном действии, изымая образцы подписи и почерка | 6% |
| 30.3 | да, при получении образцов оттисков печатей и штампов специалист оказывал консультативную помощь в проведении следственного действия | 25% |
| 30.4 | да, специалист непосредственно участвовал в следственном действии, изымал образцы оттисков печатей и штампов | 7% |
| 30.5 | нет, помощь специалиста не использовалась | 9% |
| **31** | **Вносились ли Вами представления об устранении причин и условий, способствующих совершению преступления в федеральные органы государственной власти, органы местного самоуправления, негосударственные учреждения в порядке ст. 158 УПК РФ** | |
| 31.1 | да, по каждому уголовному делу | 17% |
| 31.2 | редко | 83% |
| 31.3 | никогда | |
| **32** | **В какие именно учреждения чаще всего** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **вносились представления** | |
| 32.1 | регистрационная палата | 18% |
| 32.2 | бюро технической инвентаризации | 7% |
| 32.3 | администрация субъектов Российской Федерации | 67% |
| 32.4 | руководителю нотариальной палаты | |
| 32.5 | риэлтерское агентство | 8% |
| 32.6 | иные учреждения (укажите какие) | |
| **33** | **Укажите правовые источники, использованные Вами при расследовании уголовных дел о мошенничестве в сфере оборота жилой недвижимости** | |
| 33.1 | самостоятельный опыт расследования аналогичных уголовных дел | 10% |
| 33.2 | консультативная помощь руководства следственного отдела | 16% |
| 33.3 | консультативная помощь коллег, расследовавших аналогичные уголовные дела | 13% |
| 33.4 | помощь специалистов (каких именно) | 29% (экспертные учреждения, специалисты в области бухгалтерии, строительства и компьютерных технологий) |
| 33.5 | изучение законодательства в сфере оборота жилой недвижимости | 27% |
| 33.6 | изучение научной литературы по проблемам расследования преступлений в сфере жилищных правоотношений | |
| 33.7 | применение методических (криминалистических, иных) рекомендаций по организации расследования преступлений исследуемой категории | 5% |
| 33.8 | иные источники (укажите какие) | |
| **34** | **Считаете ли Вы обоснованной возможность замены соединительного союза «или» на союз «и» после слова «обмана» в диспозиции ст.** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **159 УК РФ («Мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретения права на чужое имущество путем обмана *<u>или</u>* злоупотребления доверим…»)** | |
| 34.1 | да, считаю, что данное изменение отвечает целям правоприменительной практики в части доказывания способа хищения по уголовным делам о мошенничестве, так как реализуя преступный умысел мошенник использует для достижения своих целей обман жертвы и злоупотребление ее доверием одновременно | 87% |
| 34.1 | нет, считаю внесение такого изменения в диспозицию ст. 159 УК РФ нецелесообразным | 13% |

**Приложение № 3**

## ПРОГРАММА И ОБОБЩЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

**анкетирования сотрудников следственных и оперативных подразделений органов внутренних дел**

## ОПРОСНЫЙ ЛИСТ

**сотрудников следственных подразделений МВД России по криминалистической тактике и методике расследования преступлений**

| № п/п | Вопрос | Ответ на вопрос |
|---|---|---|
| **1** | **Занимаемая должность**<br>**следователь**<br>**старший следователь**<br>**руководитель следственного подразделения** | <br>63%<br>28%<br>9% |
| **2** | **Образование (необходимо выбрать и отметить соответствующий вариант ответа)** | |
| 2.1 | высшее | 91% |
| 2.2 | неполное высшее | 9% |
| 2.3 | средне-специальное | |
| 2.4 | среднее | |
| **3** | **Стаж в занимаемой должности (необходимо выбрать и отметить соответствующий вариант ответа)** | |
| 3.1 | до 1 года | |
| 3.2 | от 1 года до 3 лет | 1% |
| 3.3 | от 3 лет до 5 лет | 13% |
| 3.4 | от 5 до 10 лет | 46% |
| 3.5 | от 10 лет до 15 лет | 33% |
| 3.6 | свыше 15 лет | 7% |
| **4** | **Наука криминалистика подразделяет процесс расследования уголовного дела на три этапа: 1) первоначальный; 2) последующий; 3) заключительный. Имеет ли, по Вашему мнению, такое деление практическое значение при производстве расследования** | |
| 4.1 | да, такое деление необходимо, так как наличие | 12% |

| | | |
|---|---|---|
| | временных рамок каждого для этапа, помогает следователю ориентироваться в процессе расследования, определяя объем следственных, процессуальных и не процессуальных действий, который необходимо осуществить на конкретном этапе | |
| 4.2 | нет, считаю, что перечисленные выше этап расследования являются теоретическими категориями науки криминалистики и не имеют практического значения | 88% |
| **5** | **Каковы, по Вашему мнению, временные границы первоначального этапа расследования** | |
| 5.1 | с момента начала доследственной проверки поступившего заявления (сообщения) о совершенном или готовящемся преступлении до принятия решения о возбуждении уголовного дела (вынесения постановления об отказе в его возбуждении, передачи материала по подследственности) | 14% |
| 5.2 | с момента начала доследственной проверки поступившего заявления (сообщения) о совершенном или готовящемся преступлении до установления лица, подозреваемого в совершении преступления | 78% |
| 5.3 | с момента возбуждения уголовного дела и уведомления об этом участников процесса, до установления лица, подозреваемого в совершении преступления | 8% |
| 5.4 | с момента возбуждения уголовного дела и уведомления об этом участников процесса, до предъявления лицу, подозреваемому в совершении преступления обвинения в порядке, установленном законом | 0% |
| 5.5 | иное (укажите свое мнение, пожалуйста) | |
| **6** | **Каковы, по Вашему мнению, временные границы последующего этапа расследования** | |
| 6.1 | с момента возбуждения уголовного дела до момента составления обвинительного заключения | 4% |
| 6.2 | с момента возбуждения уголовного дела до установления лица, подозреваемого в совершении преступления | 65% |
| 6.3 | с момента установления лица, подозреваемого в совершении преступления, выполнения всего | 27% |

| | | |
|---|---|---|
| | объема следственных действий, сбора характеризующего материала, до момента составления обвинительного заключения | |
| 6.4 | с момента установления лица, подозреваемого в совершении преступления, выполнения всего объема следственных действий, сбора характеризующего материала, включая процессуальное действие – составление обвинительного заключения до момента его утверждения прокурором и передачи дела в суд в установленном законном порядке | 4% |
| 6.5 | с момента предъявления лицу, подозреваемого в совершении преступления, обвинения в порядке, установленном законом, выполнения всего объема следственных действий, сбора характеризующего материала, то есть, до момента составления обвинительного заключения | 0% |
| 6.6 | с момента предъявления лицу, подозреваемого в совершении преступления, обвинения в порядке, установленном законом, выполнения всего объема следственных действий, сбора характеризующего материала, включая процессуальное действие – составление обвинительного заключения до момента его утверждения прокурором и передачи дела в суд в установленном законном порядке | 0% |
| 6.7 | иное (укажите свое мнение, пожалуйста) | |
| **7** | **Каковы, по Вашему мнению, временные границы заключительного этапа расследования** | |
| 7.1 | с момента составления обвинительного заключения, его утверждения прокурором до момента передачи дела в суд в установленном законном порядке | 92% |
| 7.2 | с момента составления обвинительного заключения, до момента его утверждения прокурором и передачи дела в суд в установленном законном порядке | 0% |
| 7.3 | с момента составления обвинительного заключения, его утверждения прокурором, передачи дела в суд в установленном законном порядке, включая судебное разбирательство и | 0% |

| | | |
|---|---|---|
| | вынесение приговора суда | |
| 7.4 | с момента установления лица, подозреваемого в совершении преступления, до передачи уголовного дела с утвержденным прокурором обвинительным заключением в суд в установленном законном порядке | 0% |
| 7.5 | с момента установления лица, подозреваемого в совершении преступления, включая судебное разбирательство и вынесение приговора по делу | 3% |
| 7.6 | с момента предъявления обвинения лицу, подозреваемому в совершении преступления, до передачи уголовного дела с утвержденным прокурором обвинительным заключением в суд в установленном законном порядке | 5% |
| 7.7 | с момента предъявления обвинения лицу, подозреваемому в совершении преступления, включая судебное разбирательство и вынесение приговора по делу | 0% |
| 7.8 | иное (укажите свое мнение, пожалуйста) | |
| **8** | **Согласны ли Вы с названием этапа расследования - последующий** | |
| 8.1 | да, считаю, что такое название полностью охватывает содержание данного понятия | 56% |
| 8.2 | нет, считаю, что именно последующий этап расследования имеет решающее значение по объему, доказательственной значимости проводимых следственных действий, в связи с чем указанное название умаляет значимость данного этапа в криминалистической тактике и методике расследования преступлений | 0% |
| 8.3 | мне безразлично название данного этапа, так как считаю, что деление расследования уголовного дела на этапы не имеет практической значимости в деятельности правоохранительных органов | 44% |
| **9** | **Выберите название наиболее, на Ваш взгляд отражающее суть и содержание последующего этапа расследования** | |
| 9.1 | основной этап | 0% |
| 9.2 | основополагающий этап | 0% |

| | | |
|---|---|---|
| 9.3 | центральный этап | 2% |
| 9.4 | узловой этап | |
| 9.5 | иное название (укажите свое мнение, пожалуйста) | |
| **10** | **Считаете ли Вы необходимым выделить в отдельный этап расследования доследственную проверку заявления (сообщения) о совершенном или готовящемся преступлении** | |
| 10.1 | да, считаю такое выделение обоснованным, так как доследственная проверка проводится до принятия по материалу одного из решений, предусмотренных ст. 145 УПК РФ, в связи с чем, нельзя объединять ее с первоначальным этапом расследования, который начинается с момента возбуждения уголовного дела. Кроме того, ст. 144 УПК РФ ограничивает лицо, осуществляющее проверку сообщения о преступлении в правомочиях по проведению следственных, процессуальных и не процессуальных действий | 27% |
| 10.2 | нет, считаю, что такое выделение нецелесообразно, доследственную проверку следует включить в первоначальный этап расследования, как предваряющую стадию принятия решения по материалу проверки | 73% |
| 10.3 | считаю целесообразным выделить отдельно этап возбуждения уголовного дела, одним из составляющих элементов которого будет доследственная проверка сообщения о преступлении. Суть данного этапа будет состоять в проведении проверки сообщения о преступлении и принятии одного из решения, предусмотренных ст. 145 УПК РФ. Заканчиваться данный этап будет с момента вынесения соответствующего постановления и уведомления заинтересованных лиц | 0% |