

УДК 343.24.1(575.2)(04)

**ОПЕРАТИВНО-РОЗЫСКНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОШЕННИЧЕСТВА,  
СВЯЗАННОГО С НЕЗАКОННЫМ ОТЧУЖДЕНИЕМ ЖИЛЬЯ:  
СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ПОТЕРПЕВШЕГО И СПОСОБЕ  
СОВЕРШЕНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЯ**

***Ю.Б. Лавров, А.С. Малахов***

Проанализированы элементы оперативно-розыскной характеристики мошенничества, связанного с незаконным отчуждением жилья. Рассматриваются такие аспекты, как личность потерпевшего и способ совершения преступления.

*Ключевые слова:* мошенничество в сфере оборота жилья; оперативно-розыскная характеристика; предупреждение и раскрытие.

Статистические данные свидетельствуют, что несмотря на некоторое снижение в 2009 году общего числа совершенных преступлений, количество мошенничеств остается на прежнем уровне – 189 тысяч. На 3150 возросло число преступлений, в результате которых причинен ущерб в крупном размере, одним из которых является мошенничество, связанное с отчуждением жилья [1]. Масштабы криминальной угрозы представляются нам более значительными, поскольку преступники стремятся выбирать жертв из числа неспособных защитить свои права – одиноких инвалидов, стариков, которые, потеряв жилье, зачастую не обращаются в правоохранительные органы, смирившись со своим бездомным существованием. Преступные группы, деятельность которых своевременно не пресекается оперативными подразделениями органов внутренних дел, совершенствуют способы криминальных посягательств, накапливают значительные материальные средства, используя их в том числе для подкупа должностных лиц государственных органов, что повышает их общественную опасность.

Необходимым условием эффективного выявления и предупреждения данного вида преступлений, фиксации действий лиц, их совершающих, является использование сотрудниками оперативных подразделений органов внутренних дел в своей деятельности сведений об оперативно-розыскной характеристике мошенничества, связанного с незаконным отчуждением жилья. Предметом нашего внимания являются такие аспекты оперативно-розыскной

характеристики данного вида преступлений, как личность потерпевшего и способ совершения преступления.

Результаты исследования указывают не только на важность названных элементов оперативно-розыскной характеристики мошенничества, связанного с незаконным отчуждением жилья, но и на их тесную взаимосвязь. Бытует мнение, что жертвами рассматриваемых преступлений становятся главным образом одинокие или не имеющие устойчивых связей с родными и знакомыми лица. Не отрицая того, что преимущественно лица именно этой категории стали жертвами не выявленных до настоящего времени преступлений, следует констатировать: абсолютное большинство потерпевших от такого рода мошенничеств имели близких родственников, поддерживали с ними отношения и не вели замкнутый образ жизни. Более того, лишь в 50% случаев в отчуждаемых жилых помещениях проживало по одному человеку. Границы возраста потерпевших – от 18 до 74 лет. Обращает внимание их невысокий образовательный уровень: среднее образование (42%) и ниже (46%). От рук мошенников страдают в равной степени мужчины и женщины. 15% потерпевших мужчин ранее были судимы за преступления, совершенные на бытовой почве. Большинство потерпевших или находилось на низкооплачиваемой работе, или перебивались случайными заработками. Сходны личностные характеристики потерпевших, которые им дают родственники, знакомые и соседи: пьющий, но не агрессивный, безвольный, безбидный человек [2, 78]. Безработица или

тяжелое материальное положение, а подчас и просто иждивенческая позиция, злоупотребление алкоголем способствуют тому, что эти люди становятся жертвами преступников.

Кроме того, виктимность поведения потерпевших выражается не только в беспечности и доверчивости в отношениях с другими людьми или в злоупотреблении спиртными напитками. Иногда владельцы жилья под влиянием злоумышленников совершают противоправные действия: подделывают подписи, иные рукописные тексты своих временно отсутствующих родственников, что в дальнейшем используется мошенниками.

В связи с этим представляют интерес данные, полученные П.К. Барановым, С.И. Поповым, Ю.М. Самойловым. Они отмечают, что жертвами «квартирных» убийств оказываются в основном одинокие престарелые граждане, инвалиды, алкоголики, наркоманы, душевнобольные, в 75,3% случаев – мужчины. Почти половина всех потерпевших – лица в возрасте старше 50 лет, 22,9% – 40–49 лет, 14,6% – 30–39 лет, 12,5% – 18–29 лет, 2,1% – несовершеннолетние. Свыше 85% потерпевших были одинокими людьми [3, 74].

Однако преступная изощренность и опыт мошенников, их связи в государственных органах позволяют отчуждать жилье и у обладающих определенными юридическими познаниями граждан, не употребляющих спиртные напитки и не являющихся одиночками.

Исследование показало, что способ совершения преступления данной категории в значительной мере связан с личностью потерпевшего. Так, в случае, когда аферисты имеют дело со слабо осведомленным в юридических вопросах гражданином, преступление совершается в менее изощренной и продуманной форме. Здесь широко используются доверие, пристрастие потерпевших к спиртным напиткам. Если же потенциальной жертвой мошенничества является более юридически грамотный и здравомыслящий человек, то члены преступной группы изыскивают более сложные способы введения потерпевших в заблуждение, такие, как использование поддельных документов, помощь недобросовестных должностных лиц государственных органов, а также лиц, которым доверяет потерпевший.

Проведенное исследование и анализ специальной литературы позволили выделить следующие схемы совершения мошенничеств, связанных с отчуждением жилья: 1) продажа жилья по

дубликатам документов (т.н. “чужая квартира”); 2) передача денег на ответственное хранение в банк; 3) использование “лжедоверенностей”; 4) использование денежных “кукол” и подмена документов; 5) мошенничество при обмене жилья; 6) мошенничество при расселении жильцов квартиры [4, 18–33].

При продаже жилья по дубликатам документов мошенники представляются владельцу квартиры покупателями или сотрудниками риэлторской фирмы. Завладев обманным путем паспортом продавца, они получают дубликаты правоустанавливающих документов или предлагают собственнику сдать оригиналы на “ответственное хранение” в “агентство”. В дальнейшем осуществляется поиск настоящего покупателя и совершение сделки с ним, минуя хозяев (в большинстве случаев для этих целей “фабрикуются” доверенности).

При использовании такой схемы, как передача денег на ответственное хранение в банк, владельца квартиры обманывают следующим образом. Покупатель (или лжепокупатель, вступивший в преступный сговор с аферистами) сдает в присутствии продавца деньги на ответственное хранение в банк, после чего регистрация проводится надлежащим образом (объект уже находится в собственности покупателя), а деньги продавца мошенники снимают без его участия (чаще всего завладевают паспортом, меняют фотографию или вступают в преступный сговор с работниками банка).

В случае использования “лжедоверенностей” (из всех видов, предусмотренных действующим законодательством: общая, специальная, разовая, в порядке передоверия, хозяйственная), мошенники манипулируют чаще всего со специальной доверенностью. Возможны два варианта: в момент выдачи доверенность может быть подлинная либо заведомо фальшивая.

В первом из названных случаев владелец недвижимости действительно ставит свою подпись под доверенностью, но впоследствии (когда идет регистрация сделки) ее отменяет, либо умирает (естественной или насильственной смертью), либо признается в судебном порядке умершим (умирает «юридически»)\*.

Во втором – документ либо “фабрикуется”, либо мошенники вступают в преступный сговор с помощником или и.о. нотариуса и добиваются

\* Таким способом была отчуждена квартира психически больного сына актера Бориса Новикова [5].

занесения записи о выданной доверенности в соответствующий реестр (такой документ пройдет стандартную проверку на подлинность). Кроме того, на практике часто встречаются “лжедоверенности”, заверенные не нотариусами, а должностными лицами, имеющими на это право в соответствии со статьей 185 ГК РФ.

При использовании мошенниками такой схемы совершения преступления, как использование денежных “кукол” и подмена документов, случаи вручения продавцу резаной бумаги, ломки купюр практически не зафиксированы. Если же жертва пожелает организовать расчеты вне банка (чаще всего жертву в этом случае приглашают в специально снятый на несколько дней или даже часов “офис”»), то в ход идут фальшивые рубли или валюта (для продавца).

Еще один распространенный прием “кукольщиков” – подмена настоящих документов на фальшивые. Завладевая таким образом подлинными правоустанавливающими документами, мошенники успешно реализуют описанную выше схему “чужая квартира”, минуя настоящих владельцев.

Обмен жилья достаточно часто сопровождается актами мошенничества. Распространены такие его виды, как: завладение документами на квартиры и оформление их на мошенников либо их сообщников с последующей продажей; обмен на жилплощадь, имеющую юридические обременения, не принадлежащую аферистам либо не существующую как таковую (например, полуразрушенный барак в рабочем поселке). При этом мошенники могут демонстрировать “покупателю” иную жилплощадь, нежели ту, на которую оформляются бумаги, либо использовать поддельные документы.

Одна из разновидностей мошенничества при обмене жилья, выявленная в ходе проведенного исследования, – жестокая афера, которую преступники иронично именуют “домик в деревне”. Владельцу квартиры, чаще всего лицу без постоянного дохода, имеющему растущие долги по квартплате и коммунальным платежам, которые он не в состоянии погасить самостоятельно, предлагают обменять квартиру на частный дом вне города. При этом потерпевшему могут обещать значительную доплату, погашение долгов по коммунальным платежам, умело “рисовать картины” его безбедного существования на вырученные деньги “вдали от городских проблем и суеты”. В действительности же доплату либо похищают, либо передают только ее малую часть. Лишь в 2% случаев потерпевших

поселили в дом, действительно оформленный на их имя. В остальных случаях потерпевшие получали жилье, из которого их по прошествии некоторого времени выпроваживали законные собственники, либо бывших владельцев квартир по несколько человек поселяли в один частный дом, им не принадлежащий. В ряде случаев специально выделенные члены преступной группы либо их пособники “курировали” состояние этих лиц в “домике в деревне”, наблюдая за их поведением.

В ходе исследования был выявлен факт мошенничества, при котором тяжелобольной и остро нуждающийся в специальных лекарствах собственник квартиры был вывезен членами преступной группы в такого рода “домик в деревне”, где вместо лекарств и продуктов питания его обильно снабжали алкогольным суррогатом. Получение сотрудниками милиции информации о местонахождении потерпевшего позволило спасти ему жизнь в момент, когда шансов у него практически не оставалось [6]. Изучение иных источников свидетельствует о распространенности рассмотренной схемы [5].

Мошенничество при расселении жильцов квартиры – одна из самых высокодоходных афер на квартирном рынке, поэтому мошенники планируют и проводят ее особо тщательно. По газетным объявлениям или путем распространения собственной рекламы аферисты находят жильцов (коммунальной или отдельной) квартиры в престижном районе и хорошем доме, желающих разъехаться.

“Лжерасселение” заключается в том, что преступники предлагают жильцам коммунальной квартиры очень хорошие варианты разъезда и после их согласия оформляют сделку так, что бывшая коммуналка продается абсолютно законно, а меньшие квартиры для жильцов приобретаются по описанной выше схеме “чужая”. В результате граждане утрачивают право на жилплощадь (отстаивать свои жилищные права через суд бесполезно – ведь бывшая коммуналка была продана без нарушений), а преступники получают от покупателя полную стоимость реализованной квартиры [4, 35].

Исследование показывает, что к более сложным способам мошенничества, таким, как продажа жилья по дублирующим документам, передача денег на хранение в банк, расселение жильцов квартиры, преступники прибегают в случае, если собственник квартиры обладает определенными юридическими знаниями и является относительно осторожным человеком. Такие способы пре-

ступных действий, как мошенничество при обмене жилья, использование “лжедоверенностей”, денежных “кукол” и подмена документов, применяются аферистами в отношении лиц, недостаточно юридически грамотных и осмотрительных.

Взаимосвязь способа совершения преступления и личности потерпевшего позволяет сотрудникам оперативных подразделений органов внутренних дел, обладая информацией о лице, квартирой которого преступники намерены завладеть, заблаговременно определить вероятный способ совершения преступления и наиболее эффективно спланировать фиксацию преступных действий при проведении оперативно-розыскных мероприятий. С другой стороны, отработав определенную схему совершения мошенничества, преступники придерживаются ее (74% случаев), целенаправленно осуществляя поиск собственников жилья, обладающих “нужными” им признаками. В этом случае осведомленность сотрудников оперативных подразделений органов внутренних дел об избранном мошенниками способе преступных действий позволяет более эффективно выявлять и предупреждать преступления, проводя оперативно-розыскные мероприятия с учетом специфических характеристик возможных потерпевших.

Немаловажно и то, что большинство потерпевших от мошенничеств, связанных с отчуждением жилья, – недостаточно материально обеспеченные, доверчивые и поддающиеся чужому влиянию, злоупотребляющие алкогольными напитками лица, имеющие в собственности квар-

тиру. Учет данного обстоятельства сотрудниками оперативных подразделений органов внутренних дел позволит более эффективно выявлять преступления рассматриваемой категории, сосредоточив внимание на получении информации о проявлении интереса к таким людям со стороны лиц, склонных к совершению мошенничеств, связанных с отчуждением жилья.

Таким образом, использование сведений о способах совершения преступлений рассматриваемой категории, с учетом личностных характеристик, потерпевших позволит сотрудникам оперативных подразделений органов внутренних дел более эффективно выявлять, предупреждать и раскрывать мошенничества, связанные с незаконным отчуждением жилья.

#### *Литература и источники*

1. Интернет-ресурс URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b09\\_01/lssWWW.exe/Stg/d12/3-6.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b09_01/lssWWW.exe/Stg/d12/3-6.htm).
2. *Алешин В.В.* Преступления, связанные с отчуждением жилья граждан. М., 2006.
3. *Баранов П.К., Попов С.И., Самотов Ю.М.* Цена квартиры – жизнь (о раскрытии убийств в ходе приватизации жилья) // Следователь. 1995. № 4, 5.
4. *Шабалин В.Г., Смирнов И.А., Кузьмина А.К.* Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров. М., 2006.
5. Интернет-ресурс URL: <http://www.eg.ru/daily/cadr/13446>
6. Уголовное дело №802500/602660 – 2006 г. // Архив Омского областного суда.