**Типичные следственные ситуации и следственные версии начального этапа расследования мошенничеств, совершаемых на рынке недвижимости**

В настоящее время характер мошенничества в нашей стране стал более сложным и изощренным. Совершаемые преступления отличаются гибкой адаптацией к новым экономическим условиям, маскировкой под заключение и осуществление законных гражданско-правовых сделок, оперативным реагированием на конъюнктуру рынка, использованием технических новаций.

Исследование типичных следственных ситуаций, возникающих при расследовании мошенничеств, совершаемых на рынке недвижимости позволяет определить следующие ситуационные модели, на основании которых формируются следственные версии и планируются действия следователя на первоначальном этапе расследования.

Преступления, предметом которых являются деньги, получаемые в качестве платы за недвижимость, совершаемые путем, «продажи» чужой недвижимости. Как правило, после совершения такого преступления мошенники скрываются. При этом возможны два варианта: а) информация о мошеннике крайне незначительна; б) потерпевший может располагать значительной информацией о лице совершившем мошенничество, иногда даже знать его.

В данном случае, информация относительно существа самой преступной сделки является достаточно полной. Основное направление расследования определяется необходимостью закрепления материальных следов преступления, розыска лица, совершившего мошенничество, выявления возможных соучастников, установления иных эпизодов преступной деятельности данных лиц.

В качестве следственных версий могут в данном случае выдвигаться следующие: преступник имел доступ к документам на владение «проданной» недвижимостью, а следовательно: а) был знаком с ее истинными хозяевами, последние могут даже являться соучастниками преступления; б) мог завладеть документами в случае если они передавались хозяином недвижимости кому-либо, например, для оформления приватизации и т.п.

Разработанная версия служит основанием для изучения следующих источников информации: а) документальных - документы по сделке (правоустанавливающие документы на недвижимость; справки из домоуправления, в т.ч. справка об отсутствии претензий, выписка из домовой книги, копия финансово-лицевого счета, книжки по квартплате; справки из БТИ - форма 11-А и 22-А); доверенности если таковые использовались при заключении сделки; паспорт истинного владельца недвижимости; образцы подписей истинного владельца и преступника и др.; б) личностных - показания потерпевшего; показания настоящего владельца проданной недвижимости; показания родственников и соседей владельца недвижимости; опознание должностными лицами имевшими отношение к оформлению сделки (нотариус, работники органов юстиции и др.) истинного владельца прав на недвижимость.

На основании разработанных версий осуществляется планирование раскрытия мошеннических действий. Вопросы, подлежащие разрешению: какова внешность мошенника, имелись ли аналогичные случаи мошенничества в прошлом. К числу планируемых действий следует отнести допрос потерпевшего и свидетелей, составление словесного портрета, выемку и осмотр документов, проведение судебно-технической экспертизы документов и почерковедческой экспертизы, проверка по учетам МВД; осмотр «проданной» недвижимости.

В данном случае первоочередные задачи расследования можно определить следующим образом: получение подробной информации от потерпевшего о характере преступления и обстоятельствах его совершения, о личности преступника и организации оперативно-розыскных мероприятий.

Достаточно редкой для рассматриваемых дел является ситуация, когда мошенник оказывается, задержан с поличным. Тем не менее, такие ситуации также встречаются, например, в случаях, когда потенциальный потерпевший, усомнившись в законности совершаемой сделки, обращается в органы внутренних дел еще до ее совершения.

В случае задержания мошенника с поличным в число первоначальных следственных действий обычно включаются: личный обыск задержанного; установление его личности и местожительства; осмотр одежды; допрос потерпевшего, допрос задержанного; обыск по месту жительства и работы задержанного; установление и допрос всех возможных очевидцев и свидетелей. Последовательность предложенных следственных действий может меняться в зависимости от создавшейся конкретной обстановки.

Преступления, предметом которых являются деньги, получаемые в качестве платы за недвижимость, а корыстная цель преступления достигается путем искусственного признания сделки недействительной. При этом сделка носит законный характер, признание недействительности осуществляется в рамках гражданского процесса. В данном случае мошенник известен, формально выполняет решение суда, а раскрытие данного преступления, т.е. доказательство прямого умысла на совершение мошенничества представляет сложность.

В этом случае особая сложность состоит в установлении субъективной стороны мошенничества, которая возможна лишь на основе достаточной совокупности прямых и косвенных доказательств. При этом лишь достаточно «грубые» мошеннические действия могут квалифицироваться по ст. 159 УК РФ , в ряде случаев теоретически возможна квалификация по ст. 165 УК РФ, но случаи изобличения обмана носили единичный характер.

В то же время подобная практика получила столь широкое распространение, что потребовала вмешательства Конституционного суда. В Постановлении Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 ГК РФ говорится, что если по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 ГК РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск). Если же в такой ситуации собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и о применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества, и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке статьи 167 ГК РФ должно быть отказано.

Это решение имело широкий общественный резонанс и по-видимому станет достаточно надежной защитой для добросовестных покупателей, вместе с тем оно демонстрирует необходимость совершенствования ряда норм гражданского права, в первую очередь связанных с регистрацией прав на недвижимость и сделок с ним и законодательным закреплением прав собственников – добросовестных приобретателей недвижимости. В мировой практике накоплен значительный опыт подобной защиты, чаще всего включающий ответственность органа регистрирующего право на недвижимость и финансовую схему страхования риска утраты права на недвижимость [1].

Преступления, предметом которых является право на недвижимость, получаемое преступником в результате проведения мошеннической операции. При этом лицо совершившее мошенничество известно, но следы преступления тщательно замаскированы – либо путем маскировки сделки под гражданско-правовую, либо иным образом (в некоторых случаях совершается даже убийство продавца недвижимости).

Типичные следственные ситуации, возникающие при совершении таких преступлений можно дифференцировать следующим образом.

Заявление о преступлении подает потерпевший. В данном случае установленными являются обстоятельства купли-продажи, данные о личности преступника или преступников.

Часто, получив недвижимость, таким образом, мошенники стремятся как можно быстрее избавиться от нее, тем не менее, этот процесс занимает определенное время и если оперативно-розыскные действия и сбор доказательственных данных проводятся быстро, вероятность успешного расследования достаточно высока.

Первоначальная информация о преступлении часто поступает от родственников или близких потерпевшего. Иногда поступает заявление о пропаже человека, а в результате обстоятельств его исчезновения выясняется, что незадолго до этого потерпевшим была совершена сделка продажи недвижимости. В данном случае усилия следствия должны быть направлены на установление следующих обстоятельств. Связаны ли между собой факт исчезновения и сделка купли-продажи. Является исчезновение человека попыткой скрыть мошеннические действия по приобретению недвижимости, либо это связанное с ним другое преступление, целью которого являлось завладение деньгами потерпевшего, полученными в результате законной сделки купли-продажи.

Преступления, совершаемые юридическими лицами. Действуя от имени фирмы, мошенники маскируют свое участие в противоправной деятельности. Формальным собственником полученного имущества становится само юридическое лицо (в подавляющем большинстве случаев это деньги за «проданную» недвижимость в строящемся доме), соответственно последствия неисполнения обязательства ложатся на него. Именно это обстоятельство нередко позволяет мошенникам уклониться от ответственности.

Завладев деньгами потерпевших от имени юридического лица мошенники избегают прямого обращения его в свою собственность. Выстраиваются целые цепочки сделок, а причиненный ущерб в таких случаях представляется не как хищение, а как результат неудачной финансово-хозяйственной деятельности.

Первоначальные следственные действия, в случае если мошенничество совершалось от имени юридического лица обычно включают: выемку и осмотр учредительных и иных документов проверяемой фирмы; осмотр или обыск служебных помещений; допросы должностных лиц и других сотрудников фирмы; розыск имущества, денег и ценностей фирмы; установление всех лиц, которые пострадали от действий данного юридического лица.

Главные направления анализа фактической деятельности юридического лица, направленного на выяснение истинных целей его деятельности могут быть определены следующим образом:

1) Юридическое лицо, привлекая чужие денежные средства, якобы на строительство, принимает на себя обязанности, за исполнение которых отвечает своим имуществом. Из этого следует, что при расследовании необходимо выяснить: чем располагало юридическое лицо для выполнения принятых обязательств, помимо полученного имущества, или, каково финансовое состояние юридического лица и его производственная база?

2) Цель предпринимательской деятельности – получение прибыли. Это непременная и важнейшая часть понятия предпринимательской деятельности. Поэтому необходимо проверить, насколько руководство юридического лица ставило своей целью получение прибыли. Отсутствие такой цели может свидетельствовать и об отсутствии намерения выполнять обязательства.

Важно проанализировать картину изменения финансового состояния в динамике, вследствие реального распоряжения руководством юридического лица полученными средствами. Если такая деятельность приводила к ухудшению финансового состояния, то становится очевидным, что руководители юридического лица не только завладевали обманом чужим имуществом, но и заведомо лишали юридическое лицо возможности выполнить обязательства перед потерпевшими. В таком случае целесообразно назначение судебно-экономической и судебно-бухгалтерской экспертизы. Проведение этих экспертиз позволяет установить обоснованность планов фирмы связанных со строительством недвижимости, фактический объем их выполнения, степень ответственности должностных лиц, характер взаимоотношений данной фирмы с другими организациями, например, дочерними или иными фирмами через которые мог осуществляться перевод получаемых денег и другие вопросы, позволяющие установить объективную картину преступления.

Имеют значение и обстоятельства, относящиеся к личности подозреваемого (подозреваемых), прежде всего, образ жизни. В данном случае можно провести следующие действия: запросить соответствующие органы о наличии и составе регистрируемого имущества подозреваемого; оформить запрос о регистрируемых приобретениях подозреваемого в течение всего периода действия юридического лица, служившего прикрытием для совершения мошеннических действий; оформить запрос в ТГНИ о наличии счетов подозреваемого в финансовых учреждениях.

Практика показывает, что часто мошенник «вкладывает» полученные средства не в собственное имущество, а своих близких. Поэтому целесообразно указанную проверку провести и в отношении лиц, представляющих его ближайшее окружение.

В процессе расследования по делу о мошенничестве в сфере купли-продажи недвижимости может быть выдвинута версия о причастности к преступной сделке должностных лиц, например работников ЖЭУ, БТИ и др. В данном случае необходимо установить имело ли данное лицо возможность использовать свое служебное положение для содействия совершенной сделке, какова была его роль в организации данного преступления.

Типичными первоначальными следственными действиями в таком случае являются обыск, проводимый как по месту работы, так и по месту жительства подозреваемого, его допрос, выемка документов и изъятие тех, которые могут свидетельствовать о незаконности действий (бездействия) должностного лица. Наряду с подозреваемым допрашиваются и свидетели, которые могут дать показания об обстоятельствах, связанных с расследуемым событием.

Возникающие на первоначальном этапе расследования типичные следственные ситуации образуют предположительный ряд исходных следственных данных, задачей же следователя является определение в каждом конкретном случае реальной следственной ситуации и формулировка следственных задач с позиции установления полной картины преступления. Собранная на первоначальном этапе расследования информация позволяет следователю определить возможный характер преступления, его природу и выработать программу действий, направленных на расследование каждого конкретного преступления.

Астафьев Денис Вячеславович, адвокат Краевой палаты адвокатов Краснодарского края, аспирант кафедры криминалистики, уголовного процесса, оперативно розыскной деятельности Кубанского государственного университета, г. Краснодар

**Список литературы**

[1] Копейкин А.Б. Международный опыт защиты прав собственников – добросовестных приобретателей недвижимости и системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Законодательство и экономика. 2003. № 2. С. 47-56.