

ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНЫЕ АСПЕКТЫ ПРОБЛЕМЫ ОПЕРАТИВНО-РОЗЫСКОГО ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ МОШЕННИЧЕСТВУ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А. Г. Желобкович

УО «Академия Министерства внутренних дел Республики Беларусь»,
пр. Машерова, 6, 220005, г. Минск, Беларусь, zhelobkovich.2108@gmail.com

Рассматриваются теоретико-прикладные аспекты проблемы оперативно-розысского противодействия мошенничеству на вторичном рынке жилой недвижимости. Отмечается необходимость проведения дальнейших исследований ввиду недостаточной научной разработанности рассматриваемого явления.

Ключевые слова: оперативно-розыскная деятельность; оперативно-розыскные мероприятия; мошенничество; вторичный рынок жилья.

С обретением независимости Республики Беларусь развитие получили рыночные отношения, связанные с правом свободного распоряжения находящейся в собственности у граждан жилой недвижимостью. По данным Национального кадастрового агентства Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, в 2017 г. на территории республики было совершено 51 322 сделки купли-продажи жилой недвижимости, в 2018 г. – 48 643 [1]. Государством обеспечивается надежный правовой механизм защиты права собственности на жилище, что первостепенно отражено в ст. 48 Конституции Республики Беларусь, которая гласит, что никто не может быть произвольно лишен жилья.

Вместе с тем предоставленная возможность распоряжения жилой недвижимостью, соответствующий рост количества гражданско-правовых сделок по ее реализации, аренде, правовая безграмотность, виктимность в поведении части населения, а также высокая рыночная стоимость жилья привлекают внимание представителей криминального мира. В средствах массовой информации периодически освещаются случаи мошенничества при совершении сделок с жилым недвижимым имуществом граждан. В качестве примера следует рассмотреть преступную группу, так называемых «черных риелторов из г. Могилева, состоящую из четырех человек, которые на протяжении 2009–2015 гг. осуществляли мошенничества, вымогательства, похищения, а также последующие убийства граждан с целью завладения правом на их жилище, денежными средствами, полученными от его реализации [2], а также действовавшую на территории республики с 2009 по 2015 г. преступную организацию под руководством С. И. Молнара, участники которой совершали мошенничества при заключении различных гражданско-правовых сделок [3].

Согласно статистическим сведениям информационного центра МВД Республики Беларусь рост мошеннических посягательств на вторичном рынке жилой недвижимости в 2018 г. составил порядка 20 % по сравнению с 2017 г. Однако, как показывает практика, официальная статистика не отражает фактической распространенности рассматриваемого явления ввиду высокой степени латентности.

Проведенное исследование позволяет заключить, что мошеннические проявления в сфере вторичного рынка жилой недвижимости имеют устойчивый характер. Значительная часть совершаемых противоправных посягательств отличается высокой степенью организованности, многообразием способов совершения, завуалированных под заключение внешне законных по форме гражданско-правовых сделок, квалифицируемых зачастую в качестве нарушений в области гражданских правоотношений, что при всей совокупности затрудняет процесс предупреждения, выявления и раскрытия данных преступлений гласными способами. В связи с этим использование оперативно-розыскных возможностей борьбы с рассматриваемыми преступлениями выступает на первый план.

Эффективное решение задач предупреждения, выявления и раскрытия мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости невозможно без разработки и внедрения соответствующих рекомендаций, способствующих оптимизации процесса оперативно-розыскного противодействия данной категории преступлений. Отсутствие научно обоснованных рекомендаций по оперативно-розыскному противодействию мошенничеству на вторичном рынке жилой недвижимости ведет к упущениям организационно-тактического характера. Недостаточно полное и объективное исследование обстоятельств совершаемых преступлений приводит к неправомерным отказам в возбуждении уголовного дела (в 80 % изученных уголовных дел), что в свою очередь влечет за собой, с одной стороны, нарушение прав и свобод граждан, пострадавших от противоправных посягательств, а с другой – необоснованное освобождение преступников от уголовной ответственности. При отсутствии достаточной профессиональной подготовки оперативный сотрудник не в полной мере способен выявить особенности организации тщательно подготовленной преступной деятельности, определить направления и тактику проведения оперативно-розыскных мероприятий.

Исследованию проблем мошенничества на рынке жилой недвижимости посвящены работы В. В. Алешина, В. Н. Антонова, С. Ю. Арзуманова, Д. В. Астафьева, Е. В. Белова, И. Т. Белова, В. Л. Волкова, С. Б. Иващенко, Ж. Ю. Кабановой, М. А. Капустюк, Т. В. Квасниковой, Д. Ш. Кусаинова, В. В. Малыгиной, Т. А. Огарь, Н. В. Павловой,

Д. В. Черномазова, А. В. Шарова. В работах указанных авторов исследуемые преступления подвергались в основном уголовно-правовому, криминологическому и криминалистическому анализу. Отдельным аспектам оперативно-розыскной деятельности в рассматриваемой сфере посвящена диссертация российского ученого А. В. Орлова «Оперативно-розыскные меры борьбы с преступлениями, совершаемыми в сфере приватизации жилья» (2000 г.), в которой автор рассматривает широкий перечень преступных проявлений, в большей степени насильственного характера, только лишь в процессе приватизации жилья [4].

В диссертации белорусского ученого Д. В. Ермоловича, посвященной правовым и организационно-тактическим аспектам противодействия мошенничеству в отношении физических лиц, вопросы противодействия мошенничеству в сфере рынка жилой недвижимости не рассматривались.

Вышеуказанное свидетельствует, что в Республике Беларусь монографических, диссертационных, а также иных исследований на уровне отдельных публикаций, посвященных оперативно-розыскным аспектам противодействия мошенничеству на вторичном рынке жилой недвижимости не проводилось.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что назревает необходимость в проведении исследования, включая разработку соответствующих рекомендаций по оперативно-розыскному противодействию мошенничеству на вторичном рынке жилой недвижимости, что обусловлено как характером его совершения, сложностью доказывания факта преступного посягательства, так и недостаточной научной разработанностью рассматриваемого явления, необходимостью повышения уровня теоретической подготовки сотрудников правоохранительных органов.

Библиографические ссылки

1. О количестве сделок по купле-продаже квартир [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь. URL: <http://pr.nca.by/> (дата обращения: 10.05.2019).

2. В Могилеве задержали группу «черных риелторов», причастную к шести убийствам [Электронный ресурс]. URL: <https://news.tut.by/society/447971.html> (дата обращения: 10.05.2019).

3. Могилевский областной суд вынес приговор фигурантам дела так называемой «банды Молнара» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mvd.gov.by/ru/news/1657> (дата обращения: 10.05.2019).

4. Орлов А. В. Оперативно-розыскные меры борьбы с преступлениями, совершаемыми в сфере приватизации жилья : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.09 / Юрид. ин-т МВД РФ. М., 2000. 22 с.