

**Темиржанова Л.А.**

Главный научный сотрудник Центра по исследованию проблем в сфере защиты общественных интересов Межведомственного научно-исследовательского института Академии правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре Республики Казахстан, к.ю.н., советник юстиции

### **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ МОШЕННИЧЕСКИХ ДЕЙСТВИЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Правовая база законодательных актов в сфере жилищных отношений, недвижимости несовершенна, имеются пробелы, которые дают преступникам возможность незаконным способом и обманым путем обогатиться и совершенствовать свои преступные схемы.

Разделяем мнение А. Давлетгалиевой о том, что «строительный бум привел к всплеску преднамеренного мошенничества на рынке недвижимости. Бешеный спрос на первичное жилье и несовершенство законодательства позволяют компаниям-застройщикам и риэлторам диктовать свои условия на рынке» [1]. К примеру, судами Республики Казахстан за 2015 год рассмотрено 45 (в 2014 году – 117) уголовных дел в сфере недвижимости в отношении 55 (157) лиц, из которых 39 (131) лиц осуждены к лишению свободы, 6 (13) - к условной мере наказания, 1 (19) - к ограничению свободы [2]. В том числе, по долевого строительству согласно сведениям 1 Департамента Генеральной прокуратуры в 2016 году по 7 делам состоялись приговоры (осуждены 19 лиц); 5 дел находятся на рассмотрении судов (должностные лица ТОО «Инженерно-сервисная компания», ТОО «ОралДизайнСтройсервис», ТОО «КазгазАстана НС», ТОО «НМ-Астана Курылыс», ТОО «Алга токбулат»); 3 дела (должностные лица ЖСК «Толенды», АО «Tamiz Invest Group», ТОО «Black Gold Development», ТОО «Комфортный дом») в производстве органов уголовного преследования; 5 дел прекращены (Астана, Алматы, Жамбыл, Кокшетау: встречные заявления) [3].

Приговором районного суда № 2 Алматинского района города Астаны в ноябре 2016 года виновные лица неизвестной «Азбуки жилья» по ст.189 УК осуждены к различным срокам наказания. По всем фирмам застройщикам и генеральным подрядным фирмам потерпевшим причинен вред в сумме 14 627 565 852,80 тенге. Должностные лица в период с 2011 по 2015 год, незаконно присвоили и растратили вверенные денежные средства потерпевших в особо крупном размере, получив денежные средства потерпевших от продажи жилья (помещений) в строящихся жилых комплексах на территории г. Астаны, и вопреки их целевому назначению, растратили на строительство других жилых комплексов, финансировали в сельскохозяйственные предприятия, в том числе и в предприятия, занятые в торговле [4].

Наиболее распространенными способами мошенничества в сфере недвижимости являются:

- выкуп из банка залогового имущества по выгодной цене;
- составление фиктивных договоров о купле-продаже;
- под видом открытия совместного бизнеса, квартира или дом жертвы закладывается в банке для получения кредита. В дальнейшем мошенник (созаемщик) перестает оплачивать кредит и скрывается с полученной суммой, а квартира потерпевшего отходит банку [5].

*К примеру, в Актюбинской области задержана жительница г.Астана, которая обманым путем, под предлогом продажи арестованных судом квартир, находящихся в собственности банка, завладела денежными средствами граждан на общую сумму 46 525 000 тенге. В настоящее время она отбывает наказание.*

*В Алматинской области пресечена преступная деятельность жительницы г.Талдыкорган, которая на протяжении года (с апреля 2013 года) совершила 51 факт мошенничества в сфере недвижимости.*



Способ завладения деньгами граждан заключался в том, что мошенница, представлялась жертвам влиятельной персоной, имеющей обширные связи и возможности в государственных структурах, в том числе в акимате города, и предлагала за вознаграждение «посодействовать» в приобретении квартиры в рамках Государственной программы.

«Подготовленную» таким образом жертву мошенница приводила в заблаговременно арендованную квартиру, где окончательно убеждала в реальности ее приобретения по льготной цене, а получив «вознаграждение» (расходы на решение вопроса), пропадала из поля зрения) [3].

«В Казахстане деятельность профессиональных посредников не регулируется законодательством – обсуждения по принятию соответствующего закона периодически возникают с 2010 года. Пока же риэлторы самостоятельно вырабатывают правила и методы работы, объединяются в организации и руководствуются в своей работе Гражданским и Налоговым кодексами РК» [6].

Объединение Юридических Лиц (ОЮЛ) «Объединенная Ассоциация Риэлторов Казахстана» (ОАРК) была образовано 19 марта 2009 года в итоге слияния двух ассоциаций: Ассоциации Риэлторов Казахстана и Национальной Ассоциации Риэлторов. У ОАРК имеется устав, кодекс этики членов ОАРК, утвержденный на совете ОЮЛ «ОАРК» 10 марта 2017 года [7].

Среди признаков компетентности риэлтора Президент ОАРК Елена Грива выделяет наличие:

- сертификата о прохождении обучения в риэлторской сфере,
- аттестата, подтверждающего профессиональный уровень риэлтора;
- рекомендаций и отзывов клиентов;
- членство в профессиональном сообществе, например в ОАРК (проверить наличие этого документа можно на сайте ОАРК) [8].

«Черных маклеров» либо «черных риэлторов» или попросту аферистов в сфере недвижимости много. Только «в Алматы действует примерно 250 риэлторских агентств. Однако точную цифру специалисты назвать не могут, так как компании открываются и с таким же успехом закрываются. Всего же в Объединенную ассоциацию риэлторов Казахстана входит 31 агентство, которые зарегистрированы на территории мегаполиса, и еще 36 фирм – региональных» [9].

Проведенный анализ показал, что, по мнению международных экспертов, единственным вариантом введения механизма страхования, который защищает дольщиков при строительстве многоквартирных домов, может быть страхование гражданско-правовой ответственности строительной компании перед ними.

Имеются здесь и риски – затраты на страхование неизбежно будут влиять на стоимость строительства в целом. Также в целом, в Европе расчеты принято совершать через нотариусов.

Учитывая специфику работы в сфере банковской деятельности, банки второго уровня часто становятся жертвами мошеннических действий как извне, так и со стороны сотрудников банка. Банк, являясь финансовым институтом, представляет собой один из основополагающих секторов экономической системы государства.

Зачастую, досудебное производство не доходит до логического завершения и дело не направляется в суд, в связи с тем, что данный вид преступления внешне содержит признаки гражданско-правовых отношений. Здесь органам уголовного преследования необходимо усвоить специфику работы банков, механизмы осуществления банковских операций, законодательную базу банковской деятельности, институт залога и прочее.

Уголовным законодательством предусмотрено два состава преступления, защищающих права и интересы банков второго уровня от внешних мошеннических действий (ст.190 УК – мошенничество, ст.219 – незаконное получение кредита или нецелевое использование бюджетного кредита). В ст.219 УК есть указание на специального субъекта преступления, что ограничивает обращение в правоохранительные органы по данной статье, поэтому банки вынуждены обращаться в правоохранительные органы по ст. 190 УК РК.

Ст.190 УК – мошенничество является общеуголовным преступлением, и данная статья входит в главу 6 УК об уголовных правонарушениях против собственности. По мнению банковских служащих, мошенничество, совершенное в отношении банка в сфере



кредитования, носит более экономический характер, в связи с чем, должна применяться иная методика и тактика выявления, раскрытия и предупреждения преступлений. Соответственно укрепится статус банков второго уровня, как финансовой организации и финансового института, укрепится в обществе атмосфера разумного доверия населения и предприятий к финансово-кредитной системе.

Таким образом, в целях предупреждения мошенничества в сфере жилищных отношений полагаем целесообразным:

1. Дополнить ст.190 УК РК (мошенничество) следующими квалифицирующими признаками (по примеру УК РФ), в частности, дополнить часть 2 пунктами - в сфере страховой деятельности, в сфере кредитования и в сфере недвижимости.

2. Создать для граждан условия гарантированного исполнения обязательств через страхование гражданско-правовой ответственности строительной компании перед дольщиками, предусмотрев данное положение в ст.19 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве», от 07.04.2016 г.

3. В качестве превентивных мер нами также рассматривается возможность законодательного расширения перечня нотариально оформляемых сделок в сфере жилищных отношений, а также полномочий нотариусов (к примеру, права доступа нотариусов к фотографиям, хранящимся в базе данных физических лиц МВД, при установлении личности обратившегося лица; к сведениям о лицах, находящихся в розыске, о лицах недееспособных, ограниченно дееспособных, состоящих на учете в психоневрологических и наркологических диспансерах и т.д). В этом вопросе мы солидарны с позицией Генеральной прокуратуры, заложенной в проекте «Справедливость – главный критерий правовой защиты» (*предлагаемым механизмом «Чистоты сделки»*).

4. Дополнить Гражданский кодекс РК, Законы РК «О банках и банковской деятельности РК», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», нормой, предусматривающей новый вид соглашения – договор условного депонирования (эскроу), новую разновидность банковского счета – эскроу-счета. Целями эскроу являются обеспечение исполнения обязательств и максимальное снижение возможных рисков подлога и мошенничества.

К примеру, в РФ специфика регистрационных действий с ипотекой заключается в том, что при непоступлении денежных средств на счет продавца в течение 10-ти рабочих дней с момента перехода права собственности сделка будет признана недействительной, а имущественные права возвращены к начальному состоянию, предшествовавшему подаче документов в Российский реестр.

5. Вести учет и контролировать застройщиков, участвующих в долевом жилищном строительстве (физических и юридических лиц);

6. Ввести финансовую отчетность по всем поступающим денежным средствам в агентствах недвижимости.

7. Разработать и принять Закон «О риэлторской деятельности в Республике Казахстан» во избежание фактов переоформления квартир в преступных целях, предотвращения совершения мошенничества риэлторами.

8. Обязать каждого риэлтора вступать в ОАРК.

9. Создать единую базу сведений с постановкой на единый учет всех агентств недвижимости и каждого риэлтора Казахстана. Данная база должна на постоянной основе обновляться, быть доступной в любое время для населения, чтобы каждый желающий мог сначала проверить, зарегистрировано ли агентство, риэлтор в данной базе, какие о нем имеются отзывы, какова его профессиональная деятельность и пр.

10. В целях разграничения общеуголовного мошенничества и мошенничества, совершенного в сфере кредитно-финансовых отношений, ввести в УК РК новый состав преступления с квалифицирующими признаками, поскольку последний вид мошенничества имеет более узкую направленность и специфику.

11. Внести изменения и дополнения в уголовно-процессуальное законодательство в части подследственности: производство по материалам досудебного расследования, в которых потерпевшим лицом признан банк, отнести к компетенции службы экономических расследований КГД МФ РК, что также положительно скажется на «разгрузке» следователей органов внутренних дел, ведь количество общеуголовных преступлений, относящихся к



компетенции органов внутренних дел, в разы превышает количество преступлений в сфере экономической деятельности.

**Список использованных источников:**

1. Давлетгалиева А. Сдвинемся на недвижимости? Строить жилье выгодно, покупать – накладно /<https://www.zakon.kz>
2. Статистические материалы КПСиСУ ГП РК.
3. Аналитические сведения 1-го Департамента Генеральной прокуратуры.
4. Сведения прокуратуры г. Астаны.
5. Аналитические сведения 2-го Департамента Генеральной прокуратуры.
6. Пчелянская И. 10 признаков недобросовестного риэлтора /<https://krisha.kz>
7. Устав Объединения Юридических Лиц (ОЮЛ) «Объединенная Ассоциация Риэлторов Казахстана» (ОАРК) /<https://uark.biz>.
8. Опасная квартира: когда не стоит покупать квартиру <https://kn.kz>
9. Исюмбаева М. Под маской риэлтора /<https://www.zakon.kz>

