

Академия правоохранительных органов при Генеральной прокуратуре
Республики Казахстан

ЖАПАРОВ ШЫНГЫС ЕРЛАНОВИЧ

«Расследование мошеннических действий в сфере
приобретения жилья»

Диссертация на соискание академической степени магистра юридических наук
по специальности «7М04203 - Юриспруденция»

Научный руководитель:
профессор кафедры специальных
юридических дисциплин Института
послевузовского образования
кандидат юридических наук,
младший советник юстиции

_____ В. Хан

Магистрант:

_____ Ш. Жапаров

Косшы, 2021 г.

ТҮЙІНДЕМЕ

Магистрлік диссертация шеңберінде зерттелген тақырып Қазақстан Республикасының қылмыстық іс жүргізу қызметі үшін аса өзекті болып табылады. Бұл тұрғын үй өзінің әлеуметтік және материалдық маңыздылығына байланысты алаяқтардың заңсыз шабуылдарының объектісіне айналатындығына байланысты. Тұрғын үй сатып алу саласындағы алаяқтық әрекеттерді тергеу үлкен қиындық тудырады, бұл тұрғын үй құқығын иемденудің әртүрлі тәсілдерімен байланысты. Алаяқтар жәбірленушілерді адастыратын түрлі амалдарды ойлап табады. Тергеу барысында тергеушілер құқықтық маңызы бар барлық нақты жағдайлардың анықталуын қамтамасыз ете алуы, барлық қылмыстық схемаларды ашып, қылмысқа қатысушылардың барлығын анықтауы керек.

РЕЗЮМЕ

Тема, исследованная в рамках магистерской диссертации, представляет большую актуальность для уголовно-процессуальной деятельности Республики Казахстан. Это обусловлено тем, что жилище в силу своей социальной и материальной значимости становится объектом противоправных посягательств мошенников. Расследование мошеннических действий в сфере приобретения жилья представляет собою большую сложность, которая связана с многообразием способов завладения правом на жилье. Мошенники изобретают самые разнообразные уловки, с помощью которых им удается ввести в заблуждение потерпевших. В ходе расследования следователям необходимо суметь обеспечить установление всех фактических обстоятельств, имеющих правовое значение, раскрыть все преступные схемы и установить всех соучастников преступления.

SUMMARY

The topic studied in the framework of the master's thesis is of great relevance for the criminal procedure activity of the Republic of Kazakhstan. This is due to the fact that housing, due to its social and material significance, becomes the object of illegal encroachments by fraudsters. The investigation of fraudulent actions in the field of housing acquisition is a great complexity, which is associated with a variety of ways to seize the right to housing. Fraudsters invent a wide variety of tricks with which they manage to mislead the victims. In the course of the investigation, the investigators must be able to establish all the factual circumstances of legal significance, uncover all the criminal schemes and identify all the accomplices to the crime.

СОДЕРЖАНИЕ

Определения	4 стр
Обозначения и сокращения	6 стр
ВВЕДЕНИЕ	7 стр
Раздел 1. Криминалистическая характеристика мошеннических действий в сфере приобретения жилья	
1.1 Структура криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья	13 стр
1.2 Обстоятельства подлежащие установлению при расследовании мошеннических действий в сфере приобретения жилья.....	23 стр
1.3 Способы совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья и их классификация.....	38 стр
Раздел 2. Типичные следственные ситуации и тактические особенности расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья	
2.1 Типичные следственные ситуации	51 стр
2.2 Тактические особенности расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья	61 стр
2.3 Меры по профилактике мошенничеств в сфере приобретения жилья.....	75 стр
Заключение	89 стр
Список использованной литературы	97 стр
Приложение А	106 стр
Приложение Б	107 стр

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящей диссертации применяют следующие термины с соответствующими определениями:

жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам, и правилам;

компоненты криминалистической характеристики преступлений:

- 1) характеристика объекта (предмета) преступного посягательства;
- 2) способ совершения и сокрытия преступления;
- 3) механизм формирования следов;
- 4) характеристику личности преступника;
- 5) характеристику личности потерпевшего;

сокрытие преступления – совокупность (комплекс) способов, приемов, осуществляемых умышленно путем действия (бездействия) преступником (преступниками) для достижения преступного результата и (или) уклонения от уголовной ответственности и наказания, а также иными лицами с целью уклониться субъекту (субъектам) общественно опасного деяния от уголовной ответственности и наказания за содеянное;

следственная ситуация – это объективное неповторимое сочетание влияющих на ход расследования преступления условий, образующих индивидуальную обстановку, проанализировав которую, следователь определяет границы неизвестного, и принимают вытекающие из нее необходимые процессуальные и тактические решения задач предварительного расследования;

тактика – есть наиболее целесообразный выбор модели поведения личности для достижения поставленной перед собой цели с учетом сил, средств и способов, которыми располагает сама эта личность и противостоящая ему сторона;

криминалистическая тактика – есть выработанная следователем линия поведения применяемая им по выстраиванию взаимоотношений с участниками уголовного процесса при расследовании конкретного уголовного дела с учетом рекомендаций криминалистической науки;

профилактика правонарушений – «комплекс правовых, экономических, социальных и организационных мер, осуществляемых субъектами профилактики правонарушений, направленных на сохранение и укрепление правопорядка путем выявления, изучения, устранения причин и условий, способствующих совершению правонарушений».

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

УК РК	Уголовный кодекс Республики Казахстан
УПК РК	Уголовно процессуальный кодекс Республики Казахстан
ОРД	Оперативно-розыскная деятельность
ОРМ	Оперативно-розыскные мероприятия
ГК РК	Гражданский кодекс Республики Казахстан
ГП	Генеральная прокуратура
гр.	гражданин
др.	другие, другое, других
СССР	Союз Советских Социалистических Республик
ЕРДР	Единый реестр досудебного расследования
КПСиСУ	Комитет по правовой статистике и специальным учетам
НСД	Негласные следственные действия
ОВД	Органы внутренних дел
п.	пункт
п.п.	подпункт
РК	Республика Казахстан
РФ	Российская Федерация
ЖСК	Жилищно-строительный кооператив
с.	страница
СНГ	Содружество Независимых Государств
СМИ	средства массовой информации
ст.; ст.ст.	статья, статьи

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность проводимого исследования

В Республике Казахстан на уровне основного, высшего правового документа – Конституции установлено, во-первых, самоопределение республики в качестве демократического, светского, правового и социального государства, во-вторых, обозначены главные ценности государства, в качестве которых называются человек, его жизнь, права и свободы.

Республика Казахстан вступило в состав мирового сообщества государств в качестве независимого и равноправного субъекта, обладающего довольно развитого законодательства, обусловленного особенностями национального менталитета и существующими в стране экономическими отношениями. Демократические принципы правового государства были не только восприняты законодательной системой республики, но и получили реализацию в обновленном уголовно-процессуальном законодательстве в рамках масштабной судебно-правовой реформы.

Лидер нации Нурсултан Назарбаев в своем Послании «Стратегия «Казахстан-2050» обозначил потребность в разработке новых Уголовного и Уголовно-процессуального кодекса Республики Казахстан, в основе настоящей стратегии заложен План Нации «100 конкретных шагов – современное государство для всех». Это определило направление по значительному совершенствованию правовой системы страны. Главной целью реформирования в уголовно-процессуальном секторе выступало необходимость упрощения и удешевление уголовного процесса. Данная оптимизация не должна была нарушать соответствие законодательства международным стандартам, ну и, конечно, максимально полная защита конституционных прав граждан.

В этой связи Президентом в качестве первоочередных задач были определены следующие направления деятельности:

- упрощение судопроизводства, обеспечение его объективности, а также стабильности и своевременности исполнения судебных актов;
- усиление гарантий прав граждан в рамках судопроизводства и на стадии исполнения судебных решений.

Статье 26 Конституции Республики Казахстан гарантирует гражданам право частной собственности, в качестве каковых может выступать любое законно приобретенное имущество. Гарантия права собственности предусматривает, во-первых, право наследования, во-вторых, принудительное отчуждение собственности возможно только по решению суда, а в случаях отчуждения имущества для государственных нужд непременно равноценное его возмещения.

Собственность является экономической основой жизнедеятельности любого личности, общества и государства, поэтому обязанностью любого государства является охрана собственности.

В Послании Президента Республики Казахстан Н. Назарбаева народу Казахстана от 31 января 2017 г. «Третья модернизация Казахстана: глобальная конкурентоспособность» глава сказано: «Мы проводим реформы, направленные на защиту частной собственности, верховенство права и обеспечение равенства всех перед законом. Эту работу надо продолжить. Поручаю Правительству совместно с НПП «Атамекен» и гражданским сообществом провести ревизию всего законодательства на предмет усиления защиты прав собственности».

Хищения представляют большую общественную опасность в связи с тем, что посягают на чужое имущество и тем самым грубейшим образом нарушают право собственности физических и юридических лиц, а также государства. Мошенничество, в свою очередь, представляет собой наиболее сложную форму хищения. Из года в год с развитием новых технологий и, соответственно, появлением новых финансовых институтов, появляются все новые и новые формы мошенничества.

В свете поставленных Главой государства задач по защите частной собственности вопросы расследования мошенничества, как одной из форм хищения приобрели особую актуальность в условиях бурного развития экономической системы Республики Казахстан, что имеет не только теоретическую, но и практическую значимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, статьей 191 Гражданского кодекса Республики Казахстан и статьей 11 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года в частной собственности граждан, юридических лиц может находиться любое законно приобретенное жилище. Последний нормативно правовой акт дает разъяснение, в соответствии с которым: «жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам, и правилам» [1].

В силу своей значимости для любого человека жилье относится к числу наиболее дорогостоящего имущества. Именно это обстоятельство обуславливает появление мошенничества в сфере приобретения жилья. Мошенники, в случае незаконного приобретения, не рассчитывают использовать жилье по прямому назначению. Жилье в данном случае выступает средством незаконного обогащения.

Сложность расследования мошеннических действий в сфере приобретение жилья обусловлена, во-первых, сложностью расследования любого уголовного дела, связанного с мошенничеством, во-вторых, большим разнообразием существующих способов мошеннического отъема прав на недвижимое

имущество, а также изобретению мошенниками все новых и новых способов хищения.

От того, насколько успешно будут расследованы и доведены до судебного рассмотрения уголовные дела по данной категории, во многом будет зависеть состояния профилактики этих правонарушений, поскольку, во-первых, будет срабатывать эффект от реализации принципа неотвратимости наказания за преступления, во-вторых, в процессе расследования уголовных дел будут вскрываться причины и условия, способствующие совершению этой категории преступлений.

Успешность расследования любого уголовного правонарушения зависит от наличия выработанной многолетней следственной практикой методики, которая, в свою очередь зиждется на платформе криминалистической характеристики расследуемого преступления. В Республике Казахстан со времени обретения ею независимости до настоящего времени отсутствуют отечественные фундаментальные работы, которые содержали бы рекомендации по криминалистической методике и тактике проведения отдельных следственных действий, применяемые по расследованию мошеннических действий в сфере приобретения жилья. Это обстоятельство актуализирует тему нашего исследования.

Степень научной разработанности темы исследования. Отдельные и смежные вопросы расследования мошеннических действий в сфере приобретение жилья освещались в научных трудах: Р.С. Белкина, С.И. Бедрина, С.А. Малых, А.В. Шарова, С.С. Лобанова, Г.В. Слеповой, В.Е. Зайченко, И. Ф. Гареева, С.В. Зимнева, О.В. Павленко, Ю.Н. Кулешова, Н. Пластининой, А.И. Асылгузина, А.В. Рудниченко, А.А. Саранцева, Е.И. Третьяковой, З.А. Атаева, Р.С. Низаевой, С.В. Горобченко, В.В. Синкевич, С.А. Григорян, Т.Н. Бородкиной, О.В. Косатенко, С.В. Петракова, Д.Ш. Кусаинова и других.

Однако комплексного исследования вопросов, связанные с расследованием мошеннических действий в сфере приобретение жилья, в отечественной науке не проводилось. В связи с этим проблема эффективности расследования указанной категории уголовных правонарушений является достаточно острой.

Цель диссертационного исследования заключается в обнаружении проблем расследования мошеннических действий, совершаемых в сфере приобретения жилья и в разработке методики их расследования.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

- изучить структуру криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья;
- рассмотреть вопрос об обстоятельствах, подлежащих установлению, при расследовании мошеннических действий в сфере приобретения жилья;
- рассмотреть вопрос о способах совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья и их классификация;

- проанализировать типичные следственные ситуации и планирование расследования мошенничества в сфере приобретения жилья;
- рассмотреть тактические особенности расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья;
- проанализировать меры по профилактике мошенничеств в сфере приобретения жилья

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере приобретение жилья, теория и практика деятельности правоохранительных органов по раскрытию, расследованию и предотвращению мошенничества в сфере приобретение жилья, нашедшая отражение в соответствующих уголовных делах, литературных источниках, правовых и организационно-управленческих документах.

Предметом исследования являются закономерности, с одной стороны, преступной деятельности, осуществляемой путем мошенничества в сфере приобретение жилья, образования при этом следов преступления, а с другой - деятельность правоохранительных органов по раскрытию, расследованию и предотвращению таких преступлений.

Нормативная база исследования включает Конституцию Республики Казахстан, уголовное, уголовно-процессуальное, оперативно-розыскное, гражданское, законодательство, Указы Президента Республики Казахстан, требования иных законов, Нормативные постановления Верховного Суда Республики Казахстан, регламентирующие порядок уголовного судопроизводства, приказы и указания Генерального прокурора, подзаконные нормативные акты Правительства и различных ведомств Республики Казахстан, а также иные нормативные акты, регулирующие сферу расследования уголовных дел, в том числе и в сфере приобретения жилья.

Теоретическую базу исследования Теоретическую основу исследования составили современные отечественные и зарубежные научные работы, посвященные проблемам выявления, раскрытия и расследования преступлений, совершаемых в сфере приобретения жилья в той мере, в какой они способствовали решению задач, поставленных в диссертации.

Методологическую основу исследования составляет всеобщий метод материалистической диалектики, базирующийся на единстве практической и теоретической деятельности и частно-научные методы познания объективной действительности.

Диалектический метод позволил рассмотреть вопросы расследования преступлений, совершаемых в сфере приобретения жилья в их взаимосвязи с общими вопросами расследования преступлений.

Общенаучный метод системного анализа позволил проанализировать процессуальные и иные действия, применяемые в ходе расследования рассматриваемых преступлений, в плане их полноты и достаточности; функциональный метод позволил определить цели и задачи, предпринимаемых следственных мероприятий.

Частно-научные методы позволили ознакомиться с различными рекомендациями по расследованию преступлений, совершаемых в денежно-кредитной сфере, выработанные криминалистической наукой.

Использование вышеперечисленных методик позволили обеспечить полноту и всесторонность проведенного исследования.

Эмпирическую базу исследования составили статистические данные Комитета правовой статистики и специальным учетом Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан, характеризующие состояние, связанное с регистрацией и движением уголовных дел по правонарушениям в сфере приобретения жилья, а также публикации в средствах массовой информации; отдельные эмпирические материалы, используемые в диссертациях, монографиях, научных и научно-практических статьях родственной и смежной тематики.

Кроме того, автором изучено около 50 уголовных дел по исследуемой категории, а также учтен личный опыт расследования данного вида преступления на протяжении четырех лет.

Структура диссертации. Работа состоит из введения, двух основных глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографии.

Этапы исследования, ожидаемые результаты и предполагаемые направления их внедрения и апробации. Результаты диссертационного исследования могут стать надежным теоретическим и методическим материалом при преподавании уголовного права, криминалистики в высших и средне-специальных заведениях юридического профиля, а также в системе первоначальной подготовки, повышения квалификации и переподготовки следователей, дознавателей, начальников структурных подразделений органов дознания и следствия, прокуроров, судей, адвокатов.

Положения, выносимые на защиту:

1. На основе изучения современной действительности определены особенности криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья, раскрывающие функционально-структурное назначение в практической деятельности по расследованию исследуемого вида преступления.

2. Раскрыто содержание каждого обстоятельства, подлежащего установлению, применительно к доказыванию мошеннических действий в сфере приобретения жилья.

3. Определены и дифференцированы способы совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья, а также их взаимодействие с типичными следственными ситуациями и особенностями планирования расследования уголовного дела.

4. Семантический анализ позволил сформулировать дефиницию «криминалистическая тактика», признаки которой были положены в основание

содержания тактических особенностей расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья.

5. Предлагается придать правовую основу тактическим действиям по расследованию преступлений, особенностям возмещения морального вреда потерпевшему, квалификации состава преступления, собиранию и закреплению доказательств, профилактики и предупреждения мошенничества в сфере приобретения жилья:

- внести дополнение в пункт 19 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан от 27 ноября 2015 года № 7 «О применении судами законодательства о возмещении морального вреда» в следующей редакции: «Решение вопроса о возмещении морального ущерба потерпевшему лицу в результате мошенничества в сфере приобретения жилья подлежит разрешению в рамках рассмотрения уголовного дела»;

- с учетом сложности и многообразия способов совершения преступления, а также тяжести его последствий для потерпевших целесообразно положения об уголовной ответственности за мошенничество в сфере приобретения жилья обособить в отдельную статью, что позволит избежать квалификационные и процессуальные ошибки при расследовании преступлений этой категории;

- дополнить ст.263 УПК РК частью 3-1 в следующей редакции: «В необходимых случаях свободные образцы почерка (подписи) могут быть получены в ходе общего оперативно-розыскного мероприятия с соблюдением требований закона Республики Казахстан «Об оперативно-розыскной деятельности»»;

- в целях профилактики преступлений в отношении представителей наиболее уязвимой группы населения (одиноких пенсионеров, лиц, страдающих алкогольной, наркотической и иной зависимостью) целесообразно создание общественной организации, которая бы выполняла функции по взятию этих лиц на профилактический учет с обязательным составлением реестра всего находящегося в собственности имущества и передачей информации в регистрирующий орган в целях пресечения противоправных сделок.

Раздел 1. Криминалистическая характеристика мошеннических действий в сфере приобретения жилья

1.1. Структура криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья

Среди различных форм хищения мошенничество является наиболее сложным и многогранным. Преступный замысел и способ его реализации образуют сложность уголовно-правовой характеристики мошеннических действий. Многогранность мошенничества заключается в том, что оно приобретает характерные «индивидуальные» признаки в зависимости от того в какой сфере правоотношений оно совершается. Судебно-следственной практике известны мошеннические действия, совершаемые в сфере кредитования, страхования, приобретения жилья, приобретении прав на иное движимое имущество, при получении различных льгот или выплат, компьютерной информации и мн.др.

Для успешного расследования любых уголовных правонарушений следователю помимо знаний уголовно-правовой характеристики, помогающей ему осуществить правильную квалификацию деяний виновных, необходимо знание криминалистической характеристики этих правонарушений. Если уголовно-правовая характеристика дает ориентиры по тому, какие деяния подпадают под значение уголовно-правовых норм, то криминалистика дает ориентиры каким образом выявлять и фиксировать эти деяния с тем, чтобы, будучи процессуально грамотно систематизированными, они способствовали бы решению задач уголовного процесса.

В уголовном процессе явка с повинной представляется редчайшим явлением, когда лицо совершившее правонарушение, раскаявшись, сам признается в своих деяниях. В подавляющем большинстве случаев виновные в совершении уголовного правонарушения лица уклоняются от уголовной ответственности. В таких случаях следствие должно установить этих лиц и обосновать обвинение на достаточной совокупности достоверных доказательств.

Успешность расследования любого уголовного правонарушения зависит от наличия выработанной многолетней следственной практикой методики, которая, в свою очередь зиждется на платформе криминалистической характеристики расследуемого преступления.

В этой связи в деле расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья, как и любого иного уголовного правонарушения, на первый план выдвигается именно криминалистическая характеристика.

Криминалистическая характеристика преступления представляет собою обособленную, «индивидуализированную» информационную модель определенного вида уголовного правонарушения, которая сложилась из мозаики

многочисленных преступных событий, выбранных в процессе многолетней судебно-следственной практики.

В криминалистической науке можно обнаружить множество определений указанного понятия. Остановимся на некоторых из них.

Р.С. Белкин рассматривает следующие структурные элементы криминалистической характеристики преступлений:

- 1) характеристика исходной информации;
- 2) способ совершения и сокрытия преступления;
- 3) личность вероятного преступника, его мотивы и цели;
- 4) личность вероятной жертвы преступления;
- 5) обстоятельства совершения преступления (место, время, обстановка) [2, с. 327].

О.В. Волохов, Н.Н. Егоров, М.В. Жижина к числу элементов криминалистической характеристики преступлений относят:

- 1) характеристику объекта (предмета) преступного посягательства;
- 2) обстановку совершения преступления;
- 3) характеристику личности преступника;
- 4) характеристику личности потерпевшего;
- 5) типичные способы совершения преступления;
- 6) типичные следы совершения преступления;
- 7) последствия совершения преступления [3, с. 239].

С.И. Коновалов предлагает следующий состав базовых структурных элементов криминалистической характеристики преступлений:

- 1) способ преступления, в который включаются сведения об особенностях сокрытия преступления;
- 2) орудия и средства преступной деятельности;
- 3) субъект преступления (особенности личности возможного преступника, мотив, цель, установка, преступные связи);
- 4) обстановка совершения преступления (условия совершения преступления, типичные ситуации совершения преступления);
- 5) объект (предмет) преступного посягательства [4, с. 88].

С.В. Винокуров определил криминалистическую характеристику как «научно развитую систему типичных признаков определенного вида преступлений, которая позволяет прояснить механизм формирования следов, уточнить приоритетные задачи расследования» [5, с. 89].

В.В. Радаев определяет криминалистическую характеристику как «систему информации о типичных элементах ситуации совершения определенных категорий преступлений, связей между этими элементами и особенностями механизма образования следов» [6, с. 102].

Профессор И.Ф. Герасимов расширенно толкует криминалистическую характеристику преступлений, относя к ее элементам:

- 1) распространенность преступного деяния;
- 2) особенности обнаружения и обнаружения этих преступлений;

3) типичные особенности самого преступного события и ситуации преступления;

4) механизм формирования следов;

5) метод совершения преступления;

6) особенности личности и поведение обвиняемого;

7) данные о личности жертв и других данных» [7, с. 46].

А.Г. Филиппов представляет следующие структурные компоненты криминалистической характеристики преступлений:

1. Непосредственный предмет преступного посягательства.

2. Способ совершения и сокрытия преступления.

3. Обстоятельства, при которых готовилось и было совершено преступление (время, место, условия охраны объекта и т.д.).

4. Особенности оставляемых преступниками следов (механизм следообразования в широком смысле).

5. Личность преступника и потерпевшего

Таким образом, можно вывести следующие основные компоненты криминалистической характеристики преступлений:

6. характеристика объекта (предмета) преступного посягательства;

7. способ совершения и сокрытия преступления;

8. механизм формирования следов;

9. характеристику личности преступника;

10. характеристику личности потерпевшего.

Рассмотрим структуру криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья в соответствии с указанными выше компонентами.

Часть первая ст.190 УК РК гласит: «Мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием» [8].

Непосредственным объектом данного вида преступлений признаются права на пользование, владение, распоряжение собственностью. Согласно теории уголовного права предмет уголовного правонарушения назван в самой диспозиции уголовно-правовой нормы, устанавливающей ответственность за данное деяние. Из этого следует, что предметом преступного посягательства в данном случае является чужое имущество в виде жилища или приобретение на него права.

По мнению Г.Н. Борзенкова, «недвижимое имущество - дом, квартира, земельный участок - практически не могут быть украдены, то есть, похищены тайно, но они могут быть похищены иным способом: путем обмана, насилия или угрозы» [9, с. 18].

По мнению Л.Д. Гаухмана, «в мошенничестве, совершенном путем приобретения права на чужое имущество, предмет преступления отсутствует».[10, с. 65] Его точку зрения разделяет и С.М. Кочои [11, с. 121].

С.И. Бедрин, анализируя мошенничество в жилищной сфере, в качестве предмета преступного посягательства называет чужое имущество, именно недвижимое в жилищной сфере [12, с. 19].

А.В. Шаров, изучая мошенничество в сфере оборота жилища, также указывает, что «предметом преступления является жилище, а право на него выступает в преступлениях такого рода непосредственным объектом» [13, с. 11].

Мы не будем вовлекаться в данную теоретическую полемику, так как для нашего исследования имеет значение то, что предметом рассматриваемого нами мошенничества, совершенного путем приобретения права на имущество, выступает именно жилое помещение, являющееся объектом жилищных прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, статьей 191 Гражданского кодекса Республики Казахстан и статьей 11 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года в частной собственности граждан, юридических лиц может находиться любое законно приобретенное жилище. Последний нормативно правовой акт дает разъяснение, в соответствии с которым: «жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам, и правилам» [14].

В правовой литературе к предмету преступного посягательства помимо жилища относят «денежные средства, векселя, акции, свидетельства о предоставлении субсидии на приобретение жилища и др.» [15, с. 435] Авторы полагают, что денежные средства, являются предметом этих преступлений, так как «полученные в результате незаконного оборота жилища или прав на него, они являются, во-первых, причитающимся по сделкам, а во-вторых, во многих случаях именно на них направлены преступные действия, поскольку они являются всеобщим эквивалентом» [16, с. 131].

Действительно, умысел виновных лиц в подавляющем большинстве случаев направлен не на непосредственное противоправное завладение жилым помещением с целью последующего владения и пользования им по прямому назначению, а на извлечение из приобретенного права на него материальной выгоды в виде денежных средств.

С другой стороны, в случаях, когда в результате мошеннических действий потерпевшими от преступления становятся потенциальные покупатели жилья, то предметом преступления выступают денежные средства этих лиц или иное имущество, которое может иметь денежный эквивалент.

Однако обособление данного вида мошенничества, по нашему мнению, связано, прежде всего, с тем, какое значение для людей имеет жилье. Жилище для любого человека является его основным местопребыванием, платформой, опираясь на которую он осуществляет всю свою жизнедеятельность. Это место сосредоточения всей семьи, обособление от всего окружающего мира. Иными словами жилище – это обособленный микромир личности и членов его семьи. В

этой связи следует согласиться с Ларичевым В.Д., который считает, что «потерпевшие, лишаясь права на жилплощадь, фактически лишаются самого основного, что необходимо любому человеку для существования» [17, с. 61].

С учетом этого жилище является одним из наиболее дорогостоящих видов имущества. В то же время жилище невозможно похитить так, как, к примеру, кошелек с деньгами, драгоценные украшения и т.д. Владение жилищем связано с возникновением, переходом и прекращением гражданских прав и обязанностей. В этой связи мошенничество в сфере приобретения жилья предполагает совершение действий по незаконному приобретению права на владение, пользование или распоряжение жилищем. В последующем незаконно приобретенное право собственности на жилище может привести к конечному преступному замыслу – получению материальной выгоды в денежном эквиваленте.

Мошенничество в жилищной сфере имеет самые различные формы. К примеру, имеют место мошеннические действия, в результате которых виновные извлекают материальную выгоду, не посягая на право собственности на жилье, а лишь из незаконных манипуляций, совершаемых в рамках временного пользования им.

Так, «в Алматы 27-летний уроженец Мангистауской области, имеющий судимость за мошенничество, под видом арендодателя обманывал студентов. Находил объявления о поиске жилья именно от учащихся вузов и училищ, а потом пересдавал им снятые им посуточно или на час квартиры якобы на месяц. Молодые люди приходили на показ, оплачивали аренду за несколько месяцев вперед и «заселялись». Но радость ребят заканчивалась, когда приходил настоящий владелец. Разумеется, до «арендодателя» дозвониться было уже невозможно, а обманутым студентам приходилось освободить жилье» [18, с. 1].

Однако, целью же нашего исследования являются мошеннические действия, совершаемые непосредственно в сфере приобретения жилья.

Основной способ совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья укладывается в рамки общих способов мошенничества в любой сфере – это, как сказано в диспозиции ч.1 ст.190 УК РК, обман и злоупотребление доверием.

Как известно, при мошенничестве отсутствует насилие. Собственник сам, добровольно передает свое жилье или право на это жилье виновному, будучи, находясь в обманутом состоянии в отношении истинных намерений злоумышленника. Виновный намеренно вводит потерпевшего в заблуждение, располагает его к себе и, впоследствии, злоупотребляет его доверием.

Согласно разъяснениям высшей судебной инстанции республики: «Обман может состоять в преднамеренном введении виновным в заблуждение собственника или иного владельца имущества сообщением, заведомо ложных, не соответствующих действительности сведений либо в сокрытии истинных фактов, которые должны были быть сообщены собственнику либо владельцу имущества, создающих у владельца имущества или иного лица ошибочное

представление о правомерности перехода имущества во владение виновного лица и (или) других лиц.

Злоупотребление доверием как способ мошенничества заключается в том, что виновный использует доверие, возникшее между ним и собственником или иным лицом, в ведении которого находится имущество, с целью незаконного получения чужого имущества или права на него из корыстных побуждений.

Доверие владельца имущества или иного лица к мошеннику может быть вызвано различными обстоятельствами: личным знакомством, рекомендациями родственников и иных лиц, служебным положением виновного и т. д.» [19, с. 1].

Следует отметить, что обман при мошенничестве в сфере приобретения жилья может быть разнообразным. Так, обман может заключаться в намерениях совершения иных действий в интересах потерпевших; в субъекте сделки; в предмете сделки.

В любом случае, очевидно, что осуществлению обмана предшествует приготовление к его совершению.

Так, некоторые криминалисты подразделяют мошенничество в сфере приобретения жилья следующим образом:

«1. Мошенничество, совершаемое на вторичном рынке жилья. Сделки по данным жилым объектам уже прошли государственную регистрацию («вторичный рынок жилья»), а значит, сведения о технических паспортах этих объектов имеются в бюро технической инвентаризации.

2. Мошенничество, совершаемое при строительстве жилья («первичный рынок жилья»). В данном случае речь идет о долевом участии в строительстве жилого объекта, а также в инвестировании денежных средств в строящееся здание [20, с. 245].

Приготовление к преступлению находится в прямой зависимости от выбора способа совершения преступления. Если виновные вынашивают преступный умысел, направленный на мошенничество на рынке первичного жилья, то подготовительная работа заключается в организации фирмы-застройщика, разработку строительной документации, выбор места застройки, организации зазывной рекламы, определение схемы движения денег, открытие банковских счетов и т.д.

При подготовке к мошенничеству на рынке вторичного жилья схема подготовительных действий иная. Это выбор потенциальных жертв преступления-собственников жилья, подготовка необходимых поддельных документов, выработка имиджевого поведения, подбор и убеждение потенциальных клиентов и т.д.

К примеру, «аферисты находят собственника, который сдает квартиру более чем на полгода, а сам уезжает за пределы страны (это главное условие). Мошенник заводит знакомство в загсе и покупает бланк свидетельства о смерти, вписывает туда данные собственника и фабрикует лжезавещание. Через полгода обманщик вступает в наследство и продает жилье» [21, с. 1].

Данный пример хорошо демонстрирует, что мошенничеству на рынке жилья предшествует тщательная подготовительная деятельность виновных лиц.

Существуют различные схемы совершения указанных видов мошенничества:

- продажа недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;

- продажа жилого помещения сразу нескольким покупателям;

- аренда жилья с последующей его передачей по более высокой цене, причем как одному лицу, так и сразу нескольким лицам;

- обмен жилья, при котором лицу, имеющему алкогольную или наркотическую зависимость, предлагается обменять свое жилье на более дешевый вариант с символической доплатой. В подобных случаях жертва попадает под двойной обман, так как, во-первых, ему предоставляется жилье не в собственность, а в аренду; во-вторых, выдаются небольшие деньги, чтобы он удовлетворил свою зависимость, что не позволит ему разобраться в истинном положении вещей;

- мошенничество при участии в долевом строительстве;

- мошенничество с созданием ЖСК (жилищно-строительного кооператива); при использовании ЖСК застройщик заключает с покупателем не договор долевого участия, а договор пае накопления, который не подлежит регистрации Росреестром, что позволяет застройщикам совершать двойные продажи квартир; продавать квартиры можно до получения разрешения на строительство [22, с. 75];

- мошенничество с созданием финансово-строительных пирамид;

- продажа несуществующего жилья;

- мошенничество с обременением в виде ренты с пожизненным содержанием собственника. «По договору ренты одна сторона передает другой в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется периодически выплачивать определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Однако из-за своей юридической неосведомленности пожилые люди зачастую поддаются на уговоры мошенников и вместо договора ренты либо пожизненного содержания с иждивением заключают договор дарения. После этого квартира пожилого человека сразу же переходит в собственность мошенника, а самого дарителя выписывают на законных основаниях» [21, с. 1];

- продажа жилья по заведомо ложной доверенности;

- мошенничество с выморочным жильём. Например, «мошенники, узнав о смерти одинокого человека, могут подделать свидетельство о рождении (якобы умерший являлся их отцом или матерью) либо находят однофамильцев или дальних родственников, которые по закону не могут быть наследниками. Через суд аферисты добиваются права собственности, после чего продают жилье» [21, с. 1].

Помимо этого мошенничество в сфере приобретения жилья рядом авторов классифицируется в зависимости от вида совершаемых сделок с жилыми

помещениями: «мошенничество при покупке или продаже жилья, при аренде, обмене, мошенничество при инвестировании строительства, мошенничество, сопряжённое с другими преступлениями (похищение человека, применение угроз, шантажа, вымогательство, убийство)» [23, с. 178].

Соккрытие следов преступления полностью совпадает с определением В.П. Лаврова, в соответствии с которым оно представляет собою «комплекс (совокупность) умышленных действий преступника и иных лиц, направленных на воспрепятствование установлению компетентными органами обстоятельств, имеющих значение для предотвращения и расследования преступления» [24, с. 17].

Самым первым действием по сокрытию следов преступления в большинстве случаев являются действия по избавлению от незаконно приобретенного жилья. Это возможно осуществить посредством перепродажи или обмена.

Одновременно могут применяться действия по дальнейшему поддержанию обманутого состояния потерпевших. Это особенно применимо при мошеннических действиях на рынке первичного жилья.

При любой форме мошенничества на рынке жилья мошенники стараются как можно дольше продлить время, в течение которого бдительность потерпевших усыплена обманом. Это время они используют для завершения своих мошеннических планов по реализации незаконно приобретенного жилья.

При мошенничестве на рынке первичного жилья с целью сокрытия преступления ликвидируются фирмы-застройщики, уничтожаются документы и т.д.

Механизм следообразования при мошенничестве в сфере приобретения жилья характеризуется как идеальными, так и материальными следами.

В качестве идеальных следов выступает информация, запечатленная в сознании потерпевших, свидетелей и иных лиц, которая, впоследствии, фиксируется в протоколах допросов этих лиц. Наиболее информативными являются показания потерпевшего лица. Это связано с тем, что потерпевший находился в длительном контакте с виновными. Зачастую между ними успели сложиться доверительные отношения. Работники нотариальных контор, ЦОНов и других госучреждений могут не располагать достаточной информацией. Это связано с большим потоком людей, проходящих через эти учреждения.

Материальные следы, чаще всего, представлены в виде различных документов, которые были использованы при совершении преступления. Это могут быть поддельные правоустанавливающие документы на жилье, поддельные доверенности, договоры и иные свидетельства, запечатленные на бумажном носителе. Иногда в качестве материальных следов могут выступать и подлинные документы.

Например, в исследовании, проведенном А.В. Шаровым, «подлинные документы использовались преступниками во всех изученных нами уголовных делах (100 %), а поддельные - в 57 случаях (40,14 %)».[16, с. 135]. По мнению

автора, это объясняется тем, что мошенники, добыв один подлинный документ в виде генеральной доверенности на право владения, пользования и распоряжения имуществом, получают все иные необходимые документы для реализации своего преступного умысла.

Документы, используемые в мошеннических схемах, находятся в таких учреждениях, как нотариальные конторы, бюро технической инвентаризации города (населенного пункта), органы учета и распределения жилой площади акиматов, органы опеки и попечительства и т.д.

В указанных документах содержатся подписи участников манипуляций с жильем, оттиски печатей и штампов учреждений. При мошенничестве на рынке первичного жилья материальными следами являются учредительные документы фирмы-застройщика, банковские документы об открытии счетов, договоры о рекламе, гарантийные письма, выдаваемые клиентам, электронные варианты документов, хранящиеся в компьютерах и иных технических устройствах.

Характеристика личности преступника обусловлена характером совершаемого преступления. В данном случае на первый план выступают такие характерные черты преступления, как отсутствие физического или психологического насилия. Это обстоятельство исключает применение грубой физической силы. Осуществление мошеннических действий в сфере приобретения жилья требует от исполнителей проявление таких качеств, как хороший интеллект, находчивость, изворотливость, искусство перевоплощения, коммуникабельность, умение налаживать психологический контакт с людьми и т.д. Все это обуславливает то, что данный вид преступлений совершают не только мужчины, но и женщины.

Например, «приговором суда Крыкбаева С.К. признана виновной в том, что путем обмана и злоупотребления доверием познакомилась с жительницей г. Актобе Кайдаровой К.Ж., которой предложила приобрести новую квартиру в рамках реализации Государственной программы арендного жилья в г. Актобе, по выгодной цене, которая была значительно ниже существовавших на тот период времени ценовых предложений на аналогичное жилье. Кайдарова К.Ж., не подозревая, что Крыкбаева С.К. обманывает ее, дала свое согласие на ее предложение и передала ей 1.390.368 тенге, после которого Крыкбаева С.К. скрылась. Аналогичным образом Крыкбаева С.К. завладела деньгами у потерпевших Ерназаровой М., Ешимовой Ж.Т., Алмуратовой А.Е., тем самым совершила мошенничество – хищение чужого имущества путем обмана и злоупотребления доверием, совершенное неоднократно, в крупном размере» [25, с. 1].

Другой пример: «03 августа 2016 года около 13 часов 00 минут Рустемханова А.Р., находясь возле торгового дома «Алма», расположенного по адресу: город Астана, улица Уалиханова, преследуя корыстную цель, встретила с Ахметбековой Р.Д., которой ранее сообщила заведомо ложную информацию о том, что имеет возможность приобрести квартиру по государственной программе с жилищного резервного фонда. За свои услуги

Рустемханова А.Р. попросила оплату в размере 10000 долларов США, завуалировав преступные действия под гражданско-правовые отношения, предложив Ахметбековой Р.Д. заключить договор займа. Ахметбекова Р.Д., согласившись на данные условия, передала Рустемхановой А.Р. в офисе у нотариуса, расположенного по адресу: город Астана, улица Иманова 34, денежные средства в размере 2750000 тенге. Таким образом, действуя путем обмана и злоупотребления доверием, Рустемханова А.Р. совершила хищение денежных средств Ахметбековой Р.Д., причинив тем самым материальный ущерб на сумму 2750000 тенге, в крупном размере» [26, с. 1].

Данные примеры демонстрируют, что обсуждаемое преступление могут совершать, во-первых, женщины, во-вторых, люди, использующие свои служебные полномочия. Так, в преступную деятельность могут быть вовлечены работники акиматов, центров обслуживания населения, нотариусы, сотрудники риэлторских фирм.

Главной отличительной чертой лиц, совершающих мошенничество в сфере приобретения жилья, является их способность вызывать у людей доверие. Это говорит о том, что эти лица не страдают такими вредными привычками, как алкоголизм, наркомания или токсикомания. Они имеют вполне respectable внешность, проявляют определенные знания в сфере оборота жилья и демонстрируют потерпевшим свою осведомленность в этой области.

По утверждению Е.И. Третьяковой 85% мошенников в сфере жилья – это мужчины в возрасте от 25 до 40 лет. Более молодые люди не способны вызвать у людей доверие к себе [27, с. 242].

В мошеннических действиях на рынке первичного жилья участвуют лица, являющиеся руководителями строительных фирм, что предусматривает наличие у них высшего образования, определенного опыта работы в строительной индустрии. В данном случае руководитель действует не один, поэтому здесь речь идет о преступной группе, остальные члены которой могут не иметь таких же профессиональных характеристик, как их руководитель. Однако внешний благополучный, безупречный вид присущ им всем.

Риэлторы могут быть причастны к мошенническим действиям, как на рынке первичного, так и вторичного жилья. Наличие высшего образования не является обязательным условием устройства на работу в риэлторские учреждения, поэтому не у всех риэлторов может быть высшее образование. Однако они обладают хорошими знаниями и опытом в сфере оборота недвижимости, которые они используют в своих мошеннических действиях.

Обычно лица, совершающие мошенничество на рынке жилья, по внешним признакам ведут вполне законопослушный образ жизни. Они имеют семью, работу, признаки материального достатка.

Потерпевшими по данной категории уголовных дел могут быть признаны самые различные люди. Обманутыми могут оказаться люди различных слоев общества на рынке первичного жилья. Аналогичная картина и при ситуациях, когда мошенники используют арендованное жилье для пересдачи или продажи

по поддельным документам. Среди потерпевших есть люди, которые хотят приобрести собственное жилье впервые и те, кто желает улучшения своих жилищных условий. Потерпевшими от мошеннических действий становятся люди, пожелавшие само обойти закон. Это та категория граждан, которые пожелали получить жилье по госпрограммам в обход установленному порядку.

Обособленную группу составляют люди, которые попадают в категорию потерпевших в силу алкогольной, наркотической или токсикоманической зависимости, а также одинокие пожилые люди.

Таким образом, завершая исследование криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья, мы убедились, что ей присущи собственные отличительные черты. Знание этих особенностей необходимы для лиц, осуществляющих предварительное расследование.

1.2 Обстоятельства подлежащие установлению при расследовании мошеннических действий в сфере приобретения жилья

Доказывание в уголовном процессе представляет собою основную составляющую всей деятельности органов уголовного преследования и суда. Любое процессуальное решение, принимаемое после начала досудебного производства и вплоть до оглашения приговора, основывается на материалах, добытых в процессе доказывания. Помимо этого, оно влияет на формирование правового статуса участников уголовного процесса. Так, в уголовном судопроизводстве существуют такие понятия, как доказательственное право, субъекты доказывания.

С доказыванием неразрывно связаны такие уголовно-процессуальные институты, как предмет доказывания, пределы доказывания, элементы доказывания, доказательственная база.

Этим объясняется тот факт, что уголовно-процессуальное доказывание является предметом многовекового теоретического исследования, в котором до настоящего времени не поставлена точка. Это вполне понятно, потому как:

- во-первых, доказывание есть процесс познания, которое бесконечно;
- во-вторых, в доказывании осуществляется познание человеческой деятельности в условиях, которые постоянно меняются в зависимости от самых различных обстоятельств;
- в-третьих, правовой базе доказывания также свойственная динамичность.

«С философской точки зрения доказывание при производстве по уголовному делу является ничем иным, как процессом познания, в ходе которого из познания возникает знание. Восстанавливается полученная картина события или явления, состоявшегося в прошлом» [28, с.131]

Э.Ю. Антонова справедливо замечает: «Доказывание как познавательная деятельность основывается на материалистической философии, основывающейся на единстве диалектики, логики, теории познания. В основе

теории познания лежит признание, что явления объективного мира существуют вне человека и могут быть им познаны. Познание этих явлений возможно потому, что живая и неживая материя обладает свойствами отражения. Взаимодействие материальных объектов является одной из важнейших черт познания. Именно потому, что одни объекты воздействуют на другие, а те, в свою очередь, отражают это действие, имеется принципиальная возможность познать происшедшее» [29, с.211].

«Познание, - писал И.М. Лузгин, - представляет собой деятельность, целью которой является получение истинного знания о каком-либо объекте» [30, с.11]. «Эта деятельность по установлению истины, - подчеркивала П.А. Лупинская, - составляет сердцевину всего судопроизводства». [31, с.3]

«Доказывание, - писал М.С. Строгович, - и есть процесс познания фактов, обстоятельств уголовного дела[32, с.183]».

Из сказанного следует заключить, что уголовно-процессуальное доказывание, решая задачу по установлению обстоятельств имеющих существенное значение для дела, представляет собою разновидность познавательной деятельности.

Возникает вопрос, каким образом познавательная деятельность решает задачи уголовно-процессуального доказывания?

«Основное общепринятое значение термина «познание» раскрывается как приобретение знаний, постижение закономерностей объективного мира» [33, с.546]. С философской позиции познание представляет собой освоение действительности через ее отражение в сознании познающего и построение умозаключений, связанных с раскрытием закономерностей и связей познаваемого объекта[34, с.365].

По словам известного болгарского философа Т. Павлова «теория отражения позволяет объяснить сущность процесса познания и доказывания в различных сферах человеческой деятельности» [35, с.3].

И. Я. Фойницкий справедливо отмечал: «Историческая истина вообще и судебная в частности достигается при помощи тех же приемов и способов, как и научная истина, и столь же реальна, отличаясь от последней лишь тем, что содержанием ее являются не общие законы, а признаки и явления отдельных фактов или группы фактов...» [36, с.173].

Искомая истина в уголовном процессе является истиной юридической. Фактическая сторона искомой истины подвергается юридической оценке. В этой связи содержание и направленность уголовно-процессуального познания весьма специфичны. Познание юридической истины достигается в условиях соблюдения процессуальных гарантий, и в пределах строго очерченных прав.

Следует отметить, что познание в уголовном процессе носит ретроспективный характер. Это означает, что познанию подлежат обстоятельства, которых уже нет в действительности в настоящем времени, они случились в прошлом. В таком познании используется такое свойство материи, как способность к отображению.

Так, обстоятельства приготовления, покушения и (или) совершения преступления предшествуют по времени познавательной деятельности органов предварительного расследования и суда. Эти события невозможно исследовать в процессе их совершения либо воспроизвести в точности. Это относится и ко всем иным обстоятельствам, так сказать, сопутствующим преступлению и подлежащим установлению по делу.

Именно поэтому все обстоятельства, необходимые установлению по уголовному делу, могут быть познаны, основываясь на свойстве материи к отображению. Таким образом, уголовно-процессуальное доказывание осуществляется посредством исследования отображения следов прошлого преступного события.

«Именно такие следы - отражения прошлого события в памяти людей, на предметах, в документах несут сведения, которые являются тем объективным материалом, на котором основывается ретросказательное исследование, и формируются его выводы» [37, с.282].

Однако здесь следует сделать оговорку. Не все обстоятельства, подлежащие уголовно-процессуальному исследованию, имеют ретроспективный характер. Некоторые обстоятельства вполне возможно наблюдать в режиме настоящего времени. К таковым, к примеру, относятся обстоятельства совершаемого, длящегося или продолжаемого преступления. В настоящем времени можно констатировать обстоятельства, относящиеся к свойствам личности потерпевших или подозреваемых, обвиняемых. К примеру, факт несовершеннолетия потерпевших, беспомощность жертв преступлений в силу возраста, физических или психических недостатков, наличие прошлых судимостей у виновных и т.д.

С.В. Курылев характеризовал подобные обстоятельства как факты, которые, возникнув до процесса, вне процесса, продолжают существовать и во время процесса. Более того, именно с их наличием во время разбирательства дела, а не только в прошлом, закон в ряде случаев и связывает юридические последствия [38, с.92].

К подобным обстоятельствам можно отнести обстоятельства применения мер процессуального принуждения, избрания, отмены или изменения мер пресечения. Основания применения указанных мер фиксируются судом в настоящем времени.

А.А. Давлетов считает, что «специфика ретроспективного познания заключается в том, что оно осуществляется на основе двойного отражения. Первое отражение, возникающее в момент совершения преступления на окружающих его явлениях и вещах, носит объективный характер. Второе же отражение, возникающее в сознании субъектов процессуального познания (доказывания), является субъективным» [39, с.23].

Мнение данного автора о безусловной объективности первичного отражения подвергается многочисленной критике.

По мнению известного британского философа К.Р. Поппер «одной из основных ошибок такой «бадеиной» теории является тезис о том, что существует непосредственное или прямое знание, т.е. чистые, неискаженные элементы информации, которые вошли в нас и остаются пока не переваренными <...> что почти все люди - хорошие наблюдатели и восприниматели, но не следует класть этот факт в основание какого бы то ни было догматизма - прямого, непосредственного или интуитивного знания, поскольку мы иногда ошибаемся; мы никогда не должны забывать о нашей погрешимости» [40, с.65].

Э.М. Чудинов писал, что «соответствие знаний действительности не является простым и однозначным, а сопряжено с целым рядом конвенций и соглашений» [41, с.15].

А.П. Шептулин говорил, что «сознание не просто отражает действительность, а отражает ее субъективно, не пассивно, а активно, с определенными изменениями, преобразованиями, не механически, а творчески» [42, с.85].

В современной философии и психологии такая особенность восприятия человеческим сознанием отраженных обстоятельств объективной действительности называется принципом активности.

Действительно, люди воспринимают одни и те же события по-разному. Восприятия события отдельной личностью полностью зависит от свойств этой личности. В некоторых случаях играют роль сугубо физиологические особенности человека, к примеру, состояния таких органов чувств, как слух, зрение, понимание определенного языка и т.д. В других случаях на восприятия человеком события влияет его собственное эмоциональное состояние, к примеру, страх, подавленность, восторженность и т.д.

В любом случае восприятие окружающей действительности человеком происходит при активном участии его собственного сознания, то есть субъективно.

С учетом этого в уголовном процессе указанные фактические данные с характерным для них субъективизмом принято называть личными. Сюда относятся показания участников уголовного процесса, заключения специалиста и эксперта и др.

К фактическим данным, лишенным субъективизма, а обладающим свойством первичного объективизма относятся вещественные доказательства (молчаливые свидетели), протоколы следственных и судебных действий.

Таким образом, следует резюмировать, что все объекты окружающего мира, подвергаемые уголовно-процессуальному познанию, подразделяются на два вида. К первому виду относятся материальные, содержащие в себе отображение информации в вещной обстановке. Вторые вид – это идеальные и представлены в виде информации в сознании людей.

Из сказанного следует заключить, что уголовно-процессуальное доказывание, решая задачу по установлению обстоятельств имеющих

существенное значение для дела, представляет собою разновидность познавательной деятельности.

Уголовно-процессуальный закон устанавливает общий предмет доказывания вне зависимости от вида уголовного правонарушения. Установление обстоятельств, предусмотренных ст.113 УПК РК, не зависит от волеизъявления, усмотрения уполномоченных лиц, участвующих в уголовном процессе. Требования указанной статьи обязательны.

Как справедливо пишет Г.В. Слепова «предмет доказывания един по всем уголовным делам, независимо от квалификации преступления» [43, с.22]. И.Б. Михайловская подчеркивает, что «предмет доказывания сформулирован в законе в общем виде, применим ко всем видам преступлений»[44, с.186].

Однако вполне очевидно, что каждое уголовное дело различается не только в связи с тем, что виновные лица привлекаются к ответственности за совершение правонарушений, предусмотренных различными статьями УК РК. Даже в кругу однородных уголовных правонарушений выявляются свои, индивидуальные особенности. В данном случае «трафарет» статьи 113 УПК РК не может удовлетворить все потребности доказательственного процесса конкретного уголовного дела. И тут на помощь приходит многолетняя судебно-следственная практика. Опыт по расследованию определенного вида преступлений предоставляет свои методические рекомендации в криминалистической науке.

Криминалистика, основанная на опыте расследования множества преступлений, проводит типизацию этих преступлений, выделяя наиболее характерные свойства и предоставляя рекомендации по наиболее оптимальным направлениям следственных версий. Это способствует более эффективной организации процесса доказывания, выстраивания наиболее вероятностных версий и, в итоге, экономии рабочего времени.

По справедливому замечанию О.А. Луценко, «криминалистическую характеристику можно понимать как систему описания криминалистический значимых признаков вида, группы и отдельного преступления. Они проявляются в особенностях способа, механизма и обстановки его совершения, дают представление о преступлении, личности совершившего его субъекта и иных обстоятельствах и имеют своим назначением обеспечение успешного решения задач раскрытия и профилактики данной категории преступлений. Элементы криминалистической характеристики преступления находятся в тесной взаимосвязи друг с другом. Зная о наличии одних элементов криминалистической характеристики, можно судить о существовании и характере других» [45, с. 129].

Криминалистическую характеристику мошеннических действий в сфере приобретения жилья составляют следующие элементы:

- 1) характеристика объекта (предмета) преступного посягательства;
- 2) способ совершения и сокрытия преступления;
- 3) механизм формирования следов;

- 4) характеристику личности преступника;
- 5) характеристику личности потерпевшего.

Следует отметить, что при полном лексическом совпадении некоторых криминалистических элементов с некоторыми обстоятельствами, подлежащими установлению по уголовным делам, первые из них значительно шире последних.

К примеру, обстановка совершения преступления законом включена в перечень сопутствующих, факультативных признаков преступления. По подавляющему большинству уголовных правонарушений обстановка совершения правонарушения рассматривается с позиции пространственно-временных связей. Криминалистическая характеристика обстановки совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья имеет свои особенности и не ограничивается установлением только лишь пространственно-временных связей.

Обстановка мошеннических действий в сфере приобретения жилья представляет собою совокупность обстоятельств, которые создают возможность, либо препятствуют или затрудняют совершение преступления. Иными словами, между субъектами мошенничества и обстановкой существует взаимосвязь. Пристальный анализ этой обстановки, запечатленной в материалах уголовного дела, позволит следователю правильно выстроить версии, как дальнейшего расследования, так и опровержения вероятных способов недобросовестной защиты или противодействия расследованию.

Рассмотрев соотношение таких понятий, как «Криминалистическая характеристика преступления» и «Предмет доказывания» мы приходим к заключению, что это не тождественные понятия, хотя имеют внешнюю схожесть. Вместе с тем эти два понятия не являются взаимоисключающими. Расследование любого уголовного правонарушения будет успешно только в том случае, когда будет обеспечена полная реализация этих двух понятий вкупе.

Таким образом, предмет расследования по уголовным делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья будет включать в себя оба компонента: криминалистическую характеристику этих преступлений и предмет доказывания, который в свою очередь, состоит из обстоятельств, подлежащих доказыванию. В конечном итоге данный «симбиоз» получит свое воплощение в том, что обстоятельства, подлежащие доказыванию, будут иметь своеобразную криминалистическую «окраску».

Как упоминалось выше, общий предмет доказывания представлен в статье 113 УПК РК и закрепляет перечень обстоятельств, подлежащих доказыванию по всем уголовным делам, вне зависимости от вида уголовного правонарушения и предусматривает следующее:

- 1) событие и предусмотренные уголовным законом признаки состава уголовного правонарушения (время, место, способ и другие обстоятельства его совершения);
- 2) кто совершил запрещенное уголовным законом деяние;

3) виновность лица в совершении запрещенного уголовным законом деяния, форма его вины, мотивы совершенного деяния, юридическая и фактическая ошибки;

4) обстоятельства, влияющие на степень и характер ответственности, подозреваемого, обвиняемого;

5) обстоятельства, характеризующие личность подозреваемого, обвиняемого;

6) последствия совершенного уголовного правонарушения;

7) характер и размер вреда, причиненного уголовным правонарушением;

8) обстоятельства, исключающие уголовную противоправность деяния;

9) обстоятельства, влекущие освобождение от уголовной ответственности и наказания[46].

По уголовным делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья предлагаемый законом «трафарет» несколько углубляется в силу наложения на него элементов криминалистической характеристики преступлений указанной категории. В итоге, по делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья подлежат доказыванию следующий перечень обстоятельств:

1) Событие преступления (время, место, способ и другие обстоятельства совершения преступления).

2) Предмет посягательства при мошенничестве.

3) Виновность лица в совершении преступления, форма его вины и мотивы.

4) Обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого.

5) Характер и размер вреда, причиненного преступлением.

6) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания.

7) Виновность лица в совершении преступления.

8) Обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого.

9) Характер и размер вреда, причиненного преступлением.

10) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания

11) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания.

12) Обстоятельства, смягчающие и отягчающие ответственность.

13) Подлежат выявлению также обстоятельства, способствовавшие совершению преступления.

Рассмотрим указанный перечень подробнее.

Мошеннические действия в сфере приобретения жилья не совершаются одномоментно. Поэтому время совершения преступления характеризуется

определенным периодом, в течение которого реализуется преступный умысел виновных лиц. В этой связи время совершения преступления будет начинаться с того момента, как был реализован первый, вступительный элемент общего преступного действия. К примеру, в случае мошенничества в сфере долевого строительства, началом преступной деятельности можно признать организацию рекламы по привлечению дольщиков. При продаже квартиры по поддельным документам началом преступной деятельности будет признан день изготовления поддельных документов, которые использовались в мошенничестве.

Время преступления состоит в промежутке времени, заключающемся с начала преступной деятельности до его окончания. Установление продолжительности этого периода имеет существенное значение, так как доказывает настойчивое преследование виновными выбранной ими преступной цели. Однако в ряде случаев установление искомого времени бывает затруднительным в связи с тем, что по делам о мошенничестве в сфере приобретения жилья заявление о преступлении потерпевшими подаются значительно позже. К примеру, в случаях мошенничества в сфере долевого строительства дольщики узнают об обмане спустя некоторое время, которое было ими потрачено на выяснение того, что их действительно обманули, затем, в большинстве случаев, потерпевшие консолидируются в группы и лишь после этого обращаются в правоохранительные органы.

В любом случае, будь то жилье на вторичном рынке, или на рынке долевого строительства, сделка завершается составлением определенных документов. На вторичном рынке - это гражданско-правовой договор, доверенность, справка, выписка, ордер, квитанция об оплате и т.д. При долевом строительстве - это предварительный договор, договор купли-продажи или договор долевого участия, инвестиционный контракт на строительство. Разумеется, все эти документы в качестве реквизитов отражают время и место их составления.

Установление места преступления в рассматриваемой категории преступлений обычно не вызывает трудностей, так как оно непосредственно связано с местом дислокации жилья, которое является предметом мошенничества. Г.В. Слепова считает, что «местом совершения мошенничества в жилищной сфере следует считать места выдачи документов - государственные учреждения и иные организации, где возможно получить документ» [43, с. 23]. По нашему мнению, это не совсем так. В указанных учреждениях состоится лишь выдача документа, в то время, как основное преступное действие было совершено задолго до этого. К примеру, мошенники выбрали жертву, убедили его в необходимости продажи или купли жилья, договорились о стоимости и иных деталях задолго до посещения указанных учреждений. Иными словами, обман, заключающийся «в преднамеренном введении виновным в заблуждение собственника» [19, с. 1] и «создание у владельца имущества ошибочного представления о правомерности перехода имущества во владение виновного лица» [19, с. 1] состоялось до получения указанных выше документов.

В тех случаях, когда мошеннические действия были совершены с использованием поддельных документов, требуется установление места изготовления этих подделок. При этом место мошенничества и место изготовления поддельных документов могут не совпадать.

Мошенничество в сфере приобретения жилья совершается различными способами. Наиболее распространенный способ на рынке вторичного жилья – это использование поддельных документов. Документами, которые мошенники подделывают и с их помощью завладевают имуществом, чаще всего являются: гарантийное письмо, долговая расписка, товарно-транспортная накладная, платежное поручение банка, договор, доверенность, правоустанавливающие документы на квартиру и т.д.

В нашей республике в последнее время получил распространение способ мошенничества, основанный на простом устном обмане, без использования поддельных документов.

Так, например, «подсудимая Бекмухамбетова М.К., примерно в августе 2018 года сообщила потерпевшему Сарыбаеву Н.Ә. о том, что имеет возможность помочь приобрести квартиру через «Самұрық-Қазына» по программе «Доступное Жилье-2020», хотя объективно возможности к тому не имела. Сарыбаев Н.Ә. будучи обманутым и введенным в заблуждение, желая приобрести квартиру, передал Бекмухамедовой сумму 2 567 000 тенге» [47, с. 1].

По другому уголовному делу установлено, что «Рустемханова А.Р., находясь возле торгового дома «Алма», расположенного по адресу: город Астана, улица Уалиханова, преследуя корыстную цель, встретила с Ахметбековой Р.Д., которой ранее сообщила заведомо ложную информацию о том, что имеет возможность приобрести квартиру по государственной программе с жилищного резервного фонда. Действуя путем обмана и злоупотребления доверием, Рустемханова А.Р. совершила хищение денежных средств Бекмаганбетовой Н.А., причинив тем самым материальный ущерб на сумму 3490000 тенге, в крупном размере» [48, с. 1].

Установившиеся взаимоотношения потерпевшего и мошенника доказываются протоколами допросов указанных лиц и свидетелей. Сложившиеся доверительные отношения подтверждаются доверенностью, выданной потерпевшим лицом мошеннику.

Документы, сопутствующие сложившимся отношениям и совершаемым в ходе заключения сделок, а также журналы регистрации этих документов будут являться вещественными доказательствами по делу.

В ситуациях, подобных приведенным выше примерам, отдельно следует устанавливать факт того, что виновное лицо заведомо не имело возможности выполнить обещанные потерпевшему действия в силу отсутствия у него соответствующих полномочий. Возможны ситуации, когда виновный имел необходимые полномочия, но заранее не намеревался выполнять оговоренные с потерпевшим условия. Эти обстоятельства устанавливаются протоколами

допросов указанных лиц, свидетелей, справками, подтверждающими перечень полномочий должностного лица и т.д.

К другим обстоятельствам, подлежащим установлению по делам о мошенничестве в сфере приобретения жилья следует признать:

- наличие соучастников, в том числе действия группы лиц по предварительному сговору, действия преступной группы;
- наличие в действиях виновных лиц состава иных уголовных правонарушений;
- использование служебного положения виновными должностными лицами;
- обстоятельства, характеризующие личность потерпевшего.

Так, какие обстоятельства подлежат установлению и какое значение их установление приобретает в суде, можно проиллюстрировать на примере следующего уголовного дела.

«Районный суд № 2 Алматинского района города Астаны 31 мая 2018 года рассмотрел в открытом судебном заседании уголовное дело в отношении Баймухановой Беренкуль Сейтжановны, обвиняемой по ст. 190 ч.4 п. 2 УК.

Анализируя собранные доказательства по делу в совокупности с показаниями подозреваемых, потерпевших, а также свидетелей суд приходит к следующим выводам. Установлено в суде, что подсудимая Б. Баймуханова в путем присвоение и растраты, использовала на свои нужды, вверенные денежные средства полученные от потерпевших в качестве первоначального взноса по заключенным договора долевого строительства, а также денежные средства поступающие ежемесячно на счета ТОО, через банки на основании составленного графика погашения, при этом подсудимая не намеревалась выполнять взятые на себя обязательства по предоставлению квартир потерпевшим, тогда как фактически строительство жилого дома ввелось незаконно без получения разрешительных документов, кроме этого подсудимая не имела право на строительство за счет дольщиков, т.е. привлечения денежные средств граждан при долевом участие в строительстве, в связи с отсутствием лицензии.

В последующем в целях хищение чужого имущества путем обмана и злоупотребления доверием, используя при этом процесс медиации, в здании суда, несмотря на то, что была судима, не встав на путь исправления вновь путем уговоров и убеждений войдя в доверие граждан, при отсутствии возможности в предоставлении квартир, получала денежные средства у потерпевших.

Во-первых: - в суде, бесспорно, установлено, что подсудимая не имела какой-либо возможности, в том числе разрешительные документы от уполномоченных органов на строительство жилого дома, кроме того также отсутствовала лицензия на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

Во-вторых: - подсудимая путем обмана и злоупотребляя доверием граждан входила в доверие потерпевшими, проводила встречи, несмотря на отсутствие

недвижимого имущества разрешенного судом в порядке гражданского судопроизводства не в ее пользу, вновь предлагала потерпевшим свои услуги по приобретению квартир прикрываясь составлением медиативного соглашения, достоверно зная, что не имеет каких-либо реальных возможности по возмещению ущерба.

В-третьих: -суд исходит из того, что показания всех потерпевших последовательны, дополняют друг друга и согласуются с фактическими обстоятельствами уголовного дела, тем более ключевые обстоятельства по поводу получения денег в крупном, в особо крупном, неоднократно, по фактам мошенничества и присвоения, растрата, т.е. хищения чужого имущества, подтверждаются показанием самой подсудимой.

Поэтому у суда не имеется правовых оснований не доверять показаниям потерпевших, свидетелей и на совокупность вышеприведенных доказательств» [49].

Ранее, в предыдущем разделе мы отмечали, что в соответствии с пунктом 1 статьи 26 Конституции Республики Казахстан, статьей 191 Гражданского кодекса Республики Казахстан и статьей 11 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года в частной собственности граждан, юридических лиц может находиться любое законно приобретенное жилище. Последний нормативно правовой акт дает разъяснение, в соответствии с которым: «жилище – отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам» [14].

В пункте 49) ст.7 УПК РК дается следующее разъяснение: «жилище – помещение или строение для временного или постоянного проживания одного или нескольких лиц, в том числе: собственные или арендуемые квартира, дом, садовый дом, гостиничный номер, каюта, купе; непосредственно примыкающие к ним веранды, террасы, галереи, балконы, мансардные строения, подвал и чердак жилого строения, кроме многоквартирного жилого дома, а также речное или морское судно и другие» [46].

Жилище становится предметом мошенничества в силу его стоимостного значения. Мошенники, в случае незаконного приобретения, не рассчитывают использовать жилье по прямому назначению. Жилье в данном случае выступает средством незаконного обогащения.

В большинстве случаев мошенники используют естественную человеческую потребность в приобретении жилья для обмана потерпевших и получения подобным образом материальных средств.

А.В. Шаров справедливо заключает что «при мошенничестве в жилищной сфере предметом преступного посягательства является жилое помещение и преступление считается оконченным посредством юридического перехода прав на жилье от потерпевшего к мошеннику при условии, что у мошенника

существует реальная возможность пользоваться или распоряжаться им по своему усмотрению» [13, с. 25].

По делам рассматриваемой категории обязательному установлению подлежат обстоятельства, доказывающие виновность лица в совершении преступления, форма его вины и мотивы.

Вполне очевидно, что, как и любой иной вид мошенничества, мошенничество в сфере приобретения жилья совершается с прямым умыслом. Преступный умысел в данном случае подтверждается как длительностью и сложностью совершаемых действий, так и самим характером этих действий.

К примеру, по уголовному делу № 7210-19-00-1/60, рассмотренному Военным судом Алматинского гарнизона, установлено, что подсудимый Дуйсенов Ш.Т. в целях реализации своего преступного умысла выполнил целый ряд следующих действий:

- преднамеренно ухудшил свое жилищное положение, произведя отчуждение принадлежащее ему на праве собственности зарегистрировано недвижимое имущество по адресу: г. Караганда, Октябрьский район, мкр-н Голубые пруды, д.18, кв.224;

- воспользовавшись ошибочной корректировкой, произведенной специалистами Департамента юстиции по Карагандинской области, в результате которой в базу была внесена неверная информация об отсутствии у Дуйсенова Ш.Т. жилья, последний снова получил справку Ф.6 из портала «Электронного правительства» с недостоверными сведениями;

- предоставил в жилищную комиссию Сарыозекского гарнизона пакет необходимых документов, в том числе и указанную справку для получения денежной компенсации, скрыв от жилищной комиссии достоверные сведения о наличии у него недвижимого имущества;

- 23 мая 2017 года Сарыозекской РЭЧ МО РК была произведена выплата на лицевой счет Дуйсенова Ш.Т. в АО «Народный банк Казахстана» денежной компенсации взамен права безвозмездной приватизации, на общую сумму 22 432 410 тенге [50, с. 1].

Указанные поступательные действия виновного подтверждают направление его умысла, а также то, что он полностью осознавал противоправность своих действий.

Заблаговременный умысел усматривается и в материалах другого уголовного дела.

«30 октября 2006 года Баймуханова Б.С., зарегистрировала в Департаменте юстиции г.Астана ТОО «АКА-АБ», как субъект малого предпринимательства для осуществления строительства зданий, проведения строительно-ремонтных, монтажных и проектных работ. В 2006 году Баймуханова Б.С., не имея лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков, выдаваемой местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы) проектной компании на строительство иного здания, не обладая опытом возведения жилых

зданий, в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет, не сдав в эксплуатацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее ста квартир, являясь Директором ТОО «АКА-АБ», зарегистрированного согласно свидетельства о государственной регистрации 24533-1901-ТОО, осуществляя строительство жилого пятиэтажного дома на земельном участке, расположенном в г. Астана микрорайон Юго-восток, левая сторона участок № 837, задалась преступным умыслом направленным на совершение хищения денежных средств граждан РК.

С целью реализации преступного умысла Баймуханова Б., не получив разрешение уполномоченных органов на строительство жилого дома на указанном участке, не имея утвержденный проект с положительным заключением экспертизы, не имея собственного капитала для завершения строительства в полном объеме привлекала денежные средства физических лиц для долевого участия в жилищном строительстве указанного жилого дома.

Зная о потребности населения города Астана в недвижимости, и высоких цен на квартиры, с целью незаконного обогащения, вдалась преступным корыстным умыслом, направленным на безвозмездное овладение денежными средствами обратившихся с доверием граждан, путем обмана и злоупотребления доверием.

Для осуществления своего корыстного умысла, направленного на завершения мошенничества, то есть хищения чужого имущества, путем обмана и злоупотребления доверием, Баймуханова Б.С. заблаговременно разработала план своих преступных действий, согласно которому умышленно распространяла заведомо ложную информацию о продаже жилых площадей в благоустроенном доме расположенного по ул. Дегелен д. 1 мкр. Юго-Восток г. Астана (ранее участок 1837 и №836). Свои мнимые услуги Баймуханова Б.С., обуславливала тем, что является собственником указанного жилого дома, в целях убедительности указывала что у нее готовы правоустанавливающие документы на квартиры, которые готовы к сдаче, тем самым искусственно создавая удобства для граждан нуждающихся в жилье.

Установлено в суде, что подсудимая Б. Баймуханова в путем присвоение и растраты, использовала на свои нужды, вверенные денежные средства полученные от потерпевших в качестве первоначального взноса по заключенным договора долевого строительства, а также денежные средства поступающие ежемесячно на счета ТОО, через банки на основании составленного графика погашения, при этом подсудимая не намеревалась выполнять взятые на себя обязательства по предоставлению квартир потерпевшим, тогда как фактически строительство жилого дома ввелось незаконно без получения разрешительных документов, кроме этого подсудимая не имела право на строительство за счет дольщиков, т.е. привлечения денежных средств граждан при долевом участие в строительстве, в связи с отсутствием лицензии» [51].

Мотив рассматриваемых мошенничеств – корысть. Виновные всегда преследуют единственную цель – это получение незаконной материальной

выгоды, обогащения. Разумеется, в ходе допроса этих лиц выясняется мотив – побудительный импульс, которым они руководствовались. Причем, по каждому уголовному делу размер корыстной цели вполне определен и имеет подтверждение в виде идеальных и материальных следов.

Обстоятельства, характеризующие личность мошенника, при условии его установления не представляют каких-либо сложностей, но признаются имеющими существенное значение для дела. В большинстве случаев виновным является не одно лицо. Необходимо установление полных анкетных данных всех участников преступления. В случаях, когда имело место использование служебного положения, требуется приобщение к материалам дела документов, подтверждающих должностные полномочия лица.

Наличие предварительного сговора, совместных планов действий, ролевое распределение среди участников преступной группы или группы лиц должны получить отображение в протоколах допросов этих лиц.

Установление характера и размера вреда, причиненного преступлением, заключается в определении стоимости жилья, ставшего предметом преступного посягательства. Однако есть большая разница в стоимости определяемом государственными специалистами БТИ (Бюро технической инвентаризации) и рынком жилья. Как правило, в договорах купли продажи указывается стоимость, определенная специалистами БТИ.

В случаях, когда мошенничество состоялось лишь на вымысле виновного о вожделенном потерпевшим жилье, размер причиненного ущерба устанавливается исходя из показаний участников уголовного процесса. Иногда в качестве вещественного доказательства потерпевшие могут предоставить долговые расписки, квитанции о перечислении денежных средств на имя виновных лиц и т.д.

Помимо материального ущерба по уголовным делам данной категории потерпевшими могут быть заявлены иски о возмещении морального вреда. Вполне понятно, что лицо, потерпевшее такой материальный ущерб (для некоторых стоимость жилья – это накопление всей предыдущей жизни), одновременно испытывает сильные нравственные и душевные страдания.

Так, Нормативное постановление Верховного суда Республики Казахстан от 27 ноября 2015 года № 7 «О применении судами законодательства о возмещении морального вреда» к благам, принадлежащим человеку от рождения помимо прочих относит и право на неприкосновенность собственности.

Однако в этом же постановлении сказано, что: «Разъяснить судам, что применительно к пункту 4 статьи 951 ГК под имущественными правами физических лиц, нарушение которых исключает возможность компенсации морального вреда, следует понимать, в частности: права, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом; имущественные требования, которые возникают между участниками правоотношений (вещные или обязательственные права, в том числе в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства по возмещению вреда, причиненного

жизни или здоровью гражданина и т. п.), а также права авторов на получение вознаграждения за созданные ими произведения или сделанные изобретения; наследственные права.

Если нарушение имущественных прав гражданина имело место одновременно с нарушением его личных неимущественных благ и прав, то наряду с удовлетворением требований о возмещении причиненного имущественного вреда подлежит удовлетворению и заявленное требование о возмещении морального вреда (например, противоправное завладение имуществом потерпевшего с одновременным нарушением неприкосновенности жилища; нарушение прав потребителя на качественный товар; присвоение авторства и т. д.)» [52, с. 1].

Получается, что лицо, потерпевшее от мошенничества в сфере приобретения жилья, не может претендовать на компенсацию морального вреда.

По нашему мнению, указанные выше нормативные установления распространяются на область гражданско-правовых отношений, где имеют место взаимные притязания сторон.

Совершенно иная картина наблюдается в уголовно-правовой отрасли. При совершении мошенничества в сфере приобретения жилья речь идет не о споре и взаимных притязаниях равноправных сторон. Здесь налицо уголовное правонарушение, преступление, в результате которого потерпевшее лицо лишилось права собственности на жилище, либо в результате мошенничества потеряло накопления всей своей жизни.

Для большинства людей такое преступное событие представляется катастрофой. Люди испытывают сильнейшие душевные страдания, которые влекут существенную потерю здоровья (инфаркты, инсульты и т.д.).

В этой связи, на наш взгляд, было бы целесообразным внести дополнение в пункт 19 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан от 27 ноября 2015 года № 7 «О применении судами законодательства о возмещении морального вреда» в следующей редакции:

«Решение вопроса о возмещении морального ущерба потерпевшему лицу в результате мошенничества в сфере приобретения жилья подлежит разрешению в рамках рассмотрения уголовного дела».

Вопросы об обстоятельствах, исключаящих преступность и наказуемость деяния; обстоятельствах, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания при их установлении разрешаются в соответствии с действующим уголовным и уголовно-процессуальным законодательством республики.

Аналогичным образом разрешаются и вопросы об обстоятельствах, смягчающих и отягчающих ответственность.

Также как и по любому иному уголовному делу, по делам о мошенничестве в сфере приобретения жилья органы уголовного преследования и суд обязаны выявлять обстоятельства, способствовавшие совершению преступления.

В.С. Устинов пишет: «Под условиями, способствовавшими совершению преступления, понимаются частные факторы, которые сами по себе не порождают преступление, но облегчают их совершение. Различие между причиной и условием довольно условное, оно констатируется в результате взвешивания роли того или иного фактора в механизме совершения конкретного преступления. Вместе с тем, чаще всего в качестве условий выступают недостатки в охране, учете и контроле, в деятельности правоохранительных органов; поведение потерпевших» [53, с. 41].

Установление в ходе предварительного расследования и судебного рассмотрения причин и условий, способствующих совершению рассматриваемого вида преступлений в дальнейшем должно способствовать их эффективной профилактике.

Установление в процессе доказывания всех перечисленных обстоятельств будет означать, что следователю удалось обеспечить полное, всестороннее и объективное исследование обстоятельств дела так, как это требует уголовно-процессуальное законодательство.

1.3. Способы совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья и их классификация

Из всех форм хищения мошенничество, пожалуй, самое сложное уголовное правонарушение. Сложность заключается как в многообразии проявления объективной стороны деяния, так и по характеристике объекта преступления. Аналогичная ситуация наблюдается и в мошеннических действиях в сфере приобретения жилья. Дело в том, что, невзирая на то, что рассматриваемый вид мошенничества нами рассматривается обособленно, все же приходится сталкиваться с многообразием его проявлений.

Рассматриваемый вид мошенничества объединяет объект преступного посягательства – это жилье, а различают способы совершения, реализация преступного умысла.

Деятельность по расследованию осуществляется «от способа совершения преступления к методам его раскрытия» [54, с. 4]. «Нельзя раскрыть преступление, не зная способа, которым оно было совершено» [54, с. 52].

«Установление способа совершения рассматриваемого вида преступлений помогает выявить способы подготовки и сокрытия следов преступления и тем самым способствует наиболее полному собиранию доказательств в целях быстрого расследования события» [56, с. 12].

Именно с учетом этого законодатель обязывает органы следствия и суд устанавливать способ совершения преступления (п.1ч.1 ст.113 УПК РК).

Установление способов совершения мошенничества в сфере приобретения жилья имеет очень важное значение, так как в нем отображается не просто обман или злоупотребление доверием, а прослеживается использование определенных последовательных, заранее продуманных приемов.

Нам в этом смысле импонирует позиция Р.Б. Осокина, который под «способом совершения мошенничества предлагает понимать определенную последовательность и образ действий, проявляющихся в приемах, методах, совокупности средств, используемых для совершения общественно опасного деяния» [57, с. 42].

Особенностью всякого мошенничества является то, что оно маскируется под вполне законные действия. Оно внешне похоже на самые обыкновенные сделки [58, с. 65-69]. Это необходимо для злоумышленника потому, что заставляет поверить жертву в порядочность мошенника, в то, что никакого обмана нет, всё исключительно основано на порядочности и на точном следовании закону. Более того, мошенник стремится заверить в том, что он сам опасается обмана и это является причиной, по которой им выполняются отдельные действия, которыми он стремится себя обезопасить [59, с. 257]. Хотя именно эти действия часто оказываются элементами обмана, благодаря которым удаётся обратить в свою собственность значительные денежные и иные средства. Часто мошенники ещё больше усложняют соответствующую сделку для того, чтобы сложно было разобраться в её сути. Наблюдается взаимосвязь между механизмом совершения сделки и способом совершения мошенничества [60, с. 25]. Сложный механизм сделки часто является благоприятным для совершения мошенничества [61, с. 50].

Способ мошенничества во многом определяется психологическими процессами, переживаемыми потенциальными потерпевшими. Так, мошенничество в сфере жилищного строительства полностью основывается на естественном желании людей иметь собственное жилье. Как мы уже говорили, жилье является одним из главных потребностей любого человека, так как жилье:

- определяет социальный статус личности;
- создает ощущение комфорта;
- создает видимость социальной устроенности личности;
- способствует позитивному мироощущению.

Именно все это использует в своих преступных целях мошенники. Подогревая эти естественные устремления личности, мошенники создают ажиотаж с предложениями выгодного приобретения жилья.

Сам механизм совершения мошенничества – это несколько искажённый механизм совершения соответствующей сделки. То есть имеют место взаимосвязи и взаимообусловленность между механизмом совершения сделки и способом совершения мошенничества. Мошенник всегда при планировании детально изучает особенности механизма соответствующей сделки для того, чтобы использовать его в своих интересах [62, с. 1].

Действительно, мошенничество умышленное преступление. Это означает, что виновное лицо, прежде, чем совершить преступление, осуществлял подготовку к его осуществлению. Причем, следует отметить, что приготовление к мошенничеству, в отличие от других форм хищения, требует довольно сложную предварительную интеллектуальную подготовку, так как исключает

прямое насилие. Содержание деятельности по осуществлению мошенничества в сфере приобретения жилья не должна вызывать каких-либо подозрений у жертвы преступления. Все должно выглядеть вполне нормально, законно, а поведение исполнителей мошенничества должно укладываться в рамки нормального поведения законопослушного гражданина.

Помимо этого, мошенник должен:

- во-первых, правильно выбрать кандидатуру в качестве жертвы преступления;
- во-вторых, прогнозировать поведение жертвы преступления на протяжении времени осуществления мошеннических действий;
- в-третьих, предусматривать условия обстановки места совершения преступления;
- в-четвертых, прогнозировать и учитывать поведение третьих лиц, без участия которых невозможно осуществление запланированных действий;
- в-пятых, определить конечную цель, которая должна быть достигнута в результате реализации преступного умысла.

Замышляя совершение мошенничества в сфере приобретения жилья виновные, прежде всего, выбирают жертву преступления. Именно от характеристики личности потерпевшего зависит способ совершения преступления. Так, например, мошеннические действия по отъему жилья у одиноких лиц, подверженных вредным привычкам (алкоголь, наркотики) предусматривают использование соответствующей зависимости потерпевших. Мошенничество, связанное с завладением жильем умерших людей, предусматривает целый ряд манипуляций с документами и вовлечением в преступление соответствующих должностных лиц и т.д. Например, «преступники, имея знакомства органах ЗАГС, выходили замуж или женились на недавно умерших гражданах с пропиской, либо одиноких пожилых пенсионерах; после смерти вступали в права наследования как наследники первой очереди либо при жизни заставляли пенсионеров подписать документы, передающие права собственности на недвижимое жилое имущество (доверенность на реализацию жилья)» [63, с. 12].

Мошенничество в сфере приобретения жилья не является одномоментным преступлением. Событие преступления протекает в период определенного времени, которое варьирует в зависимости от особенностей конкретного случая. Однако главным составляющим этого преступного события является поведение его участников, в том числе и потерпевшего. Для того чтобы достичь поставленной цели преступники должны спрогнозировать возможные варианты поведения жертвы преступления и в соответствии с ними запланировать собственное поведение.

Поскольку право на жилье требует удостоверения действий по переходу прав собственности от одного лица другому и подлежит государственной регистрации, мошенники вынуждены детально продумывать план своих действий в условиях обстановки места совершения преступления. К примеру,

план может включать их действия по введению в заблуждение нотариуса, который должен удостоверить сделку, либо должностных лиц органов опеки или органов, осуществляющих регистрацию права на недвижимость и т.д.

Прогнозирование и учет поведения третьих лиц, без участия которых невозможно осуществление запланированных действий предполагает «работу» с нотариусами, должностными лицами государственных учреждений, рекламодателей и т.д. К примеру, при продаже жилья в новостройках мошенниками привлекаются сотрудники, которые осуществляют необходимую работу с клиентами. Это рекламные агенты, кассиры, бухгалтеры, риэлторы и т.д. Эти, привлеченные мошенниками, работники могут быть не посвящены в истинные преступные помыслы виновных лиц. Однако мошенники в собственных целях полностью корректируют их поведение.

Как и при осуществлении любой деятельности, действующие лица должны четко представлять конечную цель, к которой приведет составленный ими план. Точно также мошенники четко обозначают конечную цель своих действий. Причем для достижения конечной цели могут быть выстроены промежуточные цели. К примеру, при мошенничестве на рынке приобретения жилья зачастую жилье, ставшее предметом преступления, перепродается многократно. Подобным образом виновные пытаются «замести» следы. Или для того, чтобы завладеть жильем умершего собственника, мошенники в первую очередь развивают деятельность по подделке документов, к примеру, на наследование, а лишь затем отчуждают это имущество.

Таким образом, мошенничество в сфере приобретения жилья требует от своих исполнителей выполнения довольно сложной интеллектуальной работы, которая, в свою очередь, должна предусматривать способы по использованию самых различных методов и приемов. Именно поэтому для эффективного расследования этих преступлений важно знать существующие на сегодняшний день способы совершения данного вида преступления.

Многообразие способов мошеннического отъема жилья порождает необходимость их классификации.

Так, С. Ю. Арзуманов предлагает классификацию по следующим основаниям. «В зависимости от организационно-экономической сферы рынка:

- преступления в сфере купли-продажи, мены, ренты и аренды жилья (мошенничество и вымогательство);
- преступления в сфере деятельности строительных и риэлторских организаций (присвоение и растрата, незаконное предпринимательство, уклонение от уплаты налогов и (или) сборов).
- В зависимости от цели совершения:
 - преступления, непосредственно направленные на достижение преступного результата (мошенничество, вымогательство, присвоение, растрата, незаконное предпринимательство, уклонение от уплаты налогов и (или) сборов);

- преступления, направленные на облегчение совершения вышеперечисленных преступлений (подделка документов, служебный подлог, похищение человека и др.);

- преступления, направленные на сокрытие последствий вышеперечисленных преступлений (убийство, незаконное помещение в психиатрический стационар и др.)» [68, с. 612].

В данном случае автор хоть и определяет рассматриваемые им преступления мошенничеством, связанным с недвижимостью, все же включает в свою классификацию и иные правонарушения. Причем классификация по целям совершения не выдерживает никакой критики. В рассматриваемой нами группе преступлений цель одна – завладение чужим правом на жилье с последующим извлечением имущественной выгоды.

С. Ю. Антонов предлагает классификацию в зависимости от того, по отношению к покупателю или продавцу совершается преступление. По его мнению «преступления по отношению к покупателю проявляются в следующих формах:

- продажа или сдача в аренду, передача в залог недвижимости лицом, которое не является ее собственником. При этом обычно используются поддельные или украденные документы, дубликаты свидетельств о праве собственности на недвижимость;

- продажа или сдача в аренду одного и того же объекта сразу нескольким покупателям;

- присвоение денежных средств без выполнения условий сделки, уклонение от передачи недвижимости новому законному владельцу, отказ от переселения и выписки из проданного жилья;

- преступное завладение денежными средствами, предназначенными для приобретения недвижимости;

- присвоение денежных средств до нотариального оформления сделки;

- присвоение одним из участников всей суммы, полученной от сделки, вместо причитающейся ему доли;

- признание сделки недействительной и присвоение разницы между фактически выплаченной ценой и инвентаризационной стоимостью недвижимости, указанной в договоре купли-продажи.

По отношению к продавцу (собственнику) преступные действия проявляются в следующих наиболее характерных формах:

- вымогательство, то есть требование передачи недвижимого имущества или прав на имущество, или совершения какого-либо действия имущественного характера под угрозой насилия над личностью собственника недвижимости (подписание дарственной, договора купли-продажи и т. п.);

- мошенничество, когда преступники, продав квартиру потерпевшего, отказываются предоставить взамен другую или расплатиться с ним, или прибегают к манипуляции в процессе расчета с продавцом (собственником) с

целью завладения недвижимостью за минимальные средства (использование фальшивых купюр, «куклы» и т. п.)» [65, с.19].

Действительно, мошенничество на рынке жилья может быть совершено, как в отношении приобретателя этого жилья, так и в отношении продавца.

Однако предлагаемая С.Ю. Антоновым классификация мошенничества на рынке жилья нам не подходит в силу того, что автор рассматривает данный вид мошенничества шире, чем мы. В спектр его охвата включены преступления, совершаемые не только в сфере приобретения, но и в процессе аренды жилья. Помимо этого данный автор рассматривает еще и неправомерные действия, квалифицируемые как вымогательство.

Ряд ученых мошенничество на рынке приобретения жилья классифицируют в зависимости от вида рынка жилья:

- мошенничество, совершаемое на вторичном рынке жилья;
- мошенничество, совершаемое при строительстве жилья (первичный рынок жилья)[20, с. 244].

Нам импонирует такой подход, так как он вполне обоснован в силу следующих причин:

- в данном случае сразу обозначается стоимостный уровень жилья (как известно, первичное жилье много дороже, чем на вторичном рынке);
- данная классификация сразу размежевывает способы совершения преступления, которые существенным образом различаются;
- на рынке первичного жилья во многих случаях определяется не один, а целая группа потерпевших лиц;
- категория виновных лиц при мошенничестве на рынке первичного и на рынке вторичного жилья также имеет существенные различия.

Отличается и подготовительная деятельность виновных лиц. Так, «например, если мы говорим о первичном жилье, то подготовка заключается в выборе места застройки, составление строительной документации, рекламу планируемого жилищного объекта, открытие денежных счетов на подставных лиц, разработку схемы движения денежных средств и т.д. Для реализации вторичного жилья характерна несколько иная схема, она сводится выбору объекта недвижимости, убеждению клиентов в выгоды и законности заключения сделки» [66, с. 127].

«На первичном рынке жилья распространена продажа квартир, которые не существуют; многоквартирный дом может строиться на земельном участке, который предназначен для индивидуального жилого строительства, и др.» [65, с. 96].

В качестве способов совершения преступления следует рассматривать такие действия виновных, как создание репутации серьезной, надежной компании, организация заочного общения с потенциальными инвесторами. Все эти действия фактически являются формой обмана. Таким же видом обмана является имитация деятельности по строительству жилья.

Мошеннические действия на рынке первичного жилья продемонстрированы на следующем примере.

«Байкенов Д.Д. являясь директором ТОО «Энерго-Инжиниринг», используя свое служебное положение, совершил тяжкое уголовное правонарушение против собственности при следующих обстоятельствах:

ЖСК «Магистральный-3» (ныне ЖСК «Жас Отау–Нарру Town») в 2014 году приступило к строительству Многоквартирного жилого дома по адресу: г.Астана, район Сарыарка, микрорайон Коктал, ул.Сулуколь (далее ЖК «Рух»), для чего 18.06.2014 года был заключен договор №23 с ТОО «Атлант инжиниринг».

18.06.2014 года между ТОО «Энерго-Инжиниринг» в лице генерального директора Байкенова Д.Д. и ТОО «Атлант Инжиниринг» в лице генерального директора Өмірбай Г.С. был заключен договор строительного подряда, согласно которому ТОО «Энерго-Инжиниринг» как «генподрядчик» взяло на себя обязательства по строительству ЖК «Рух», а ТОО «Атлант Инжиниринг» как «заказчик» обязалось принять и оплатить выполненные работы.

Для ведения строительства ЖК «Рух» ЖСК «Магистральный-3» были привлечены денежные средства пайщиков путем составления договоров о внесении пая на общую сумму 102 532 469 тенге от 19 пайщиков, а так же отписаны ТОО «Энерго Инжиниринг» паи на пять квартир на сумму 32 687 200 тенге. Таким образом, на строительство ЖК «Рух» от пайщиков и инвесторов было привлечено 135 219 669 тенге.

На основании договора строительного подряда №17 от 18.06.2014 года ТОО «Атлант инжиниринг» произвело финансирование ТОО «Энерго-Инжиниринг», с 18.07.2014 года по 22.01.2015 года путем перечисления денежных средств на общую сумму 30 450 000 тенге, из них 25 935 000 тенге были перечислены на расчетный счет ТОО «Дизайн Строй Монтаж НС» по письму ТОО «Энерго- Инжиниринг».

Кроме того, на основании договора строительного подряда №17 от 18.06.2014 года ТОО «Атлант инжиниринг» произвело финансирование ТОО «Энерго-Инжиниринг», путем отписания через ЖСК «Магистральный-3» согласно договору №23 от 18.06.2014 года пяти паев на квартиры в строящемся ЖК «Рух» на общую сумму 32 687 200 тенге (договор №040-К на сумму 7 025 200 тенге, договор 041-к на сумму 6 461 000 тенге, договор 056-к от 5 642 000 тенге, договор №059-к на сумму 7 025 200 тенге, договор №055-к от 6 533 800 тенге). Итого произведено финансирование на общую сумму 63 137 200 тенге.

В ходе осуществления коммерческой деятельности, которая связана со строительством жилого комплекса «Рух» у Байкенова Д.Д. возник корыстный преступный умысел на совершение хищения, путем присвоения и растраты вверенного имущества в особо крупном размере в виде отписанных договоров о порядке внесения пая за квартиры в ЖСК «Магистральный-3» и перечисленных денежных средств.

Байкенов Д.Д., действуя умышленно, заведомо осознавая, что его действия направлены на совершение хищения, заключил договора о переуступке права требования по договорам о внесении пая за квартиры в ЖСК «Магистральный-3» со следующими физическими лицами:

- 28.01.2015 года уступил право требования Азимхановой С.Д. по договору №040-к;
- 05.01.2015 года уступил право требования Тикшекееву А.А. по договору №041-к;
- 04.02.2015 года уступил право требования Дуйсебекову Ж.Т. по договору №056-к;
- 21.01.2015 года уступил право требования Усановой П.К. по договору №059-к;
- 15.01.2015 года уступил право требования Калдыгозовой Г.М. по договору №055-к.

Всего, согласно договору №17 от 18.06.2014 года, ТОО «Энерго-Инжиниринг» в лице директора Байкенова Д.Д. выполнены строительномонтажные работы на объекте ЖК «Рух» на сумму 6 000 000 тенге, кроме того ТОО «Энерго-Инжиниринг» были закуплены железобетонные сваи глубиной 5 метров у ТОО «АБК-Бетон», ТОО «Сement Holding» и ТОО «Снаб Логистик» в количестве 387 единиц на общую сумму 9 778 000 тенге.

Таким образом, директор ТОО «Энерго-Инжиниринг» Байкенов Д.Д., в период времени с 18.07.2014 года по 04.02.2015 года используя свое служебное положение, путем присвоения и растраты совершил хищение вверенного чужого имущества, в особо крупном размере, в сумме 47 359 200 тенге» [70].

«На вторичном рынке практикуется продажа одного объекта нескольким лицам, продажа недвижимости по заведомо поддельной доверенности, реализация жилья опекунами в ущерб интересам несовершеннолетних, отчуждение недвижимого имущества лицом, которое не является собственником»[68, с. 23]

Е.И. Третьякова пишет, что «данные виды мошенничества содержат различные схемы его совершения:

- продажа недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;
- продажа жилого помещения сразу нескольким покупателям;
- арендатор без согласия владельца жилища сдаёт жилье по более высокой цене одному или нередко сразу нескольким «субарендаторам»;
- обмен на недорогую жилплощадь с доплатой; одинокому гражданину, чаще всего ведущему антисоциальный образ жизни, предлагают обменять имеющуюся жилую недвижимость на более дешёвую с доплатой, которое, чаще всего, не приобретается в собственность, а снимается на некоторое время; ему дают небольшое количество денег — чтобы не сразу опомнился и понял, что стал жертвой обмана.
- мошенничество при долевом строительстве;

- мошенничество с созданием ЖСК (жилищно-строительного кооператива; при использовании ЖСК застройщик заключает с покупателем не договор долевого участия, а договор паенакопления, который не подлежит регистрации Росреестром, что позволяет застройщикам совершать двойные продажи квартир;

- продавать квартиры можно до получения разрешения на строительство [67, с. 75];

- мошенничество при строительстве многоквартирного дома на участке, предназначенном для ИЖС и др.» [71, с. 74].

Более подходящим к теме нашего исследования является классификация, при которой ученые группируют преступления «в зависимости от вида совершаемых сделок:

- мошенничество при купле-продаже,
- мошенничество при обмене,
- мошенничество при строительстве,
- мошенничество при аренде» [72, с. 167].

Виды способов представленной классификации достаточно полно представлены С.Р. Низаевой и частично схожи с ранее приведенной Е.И. Третьяковой классификацией.

«Так, на первичном рынке жилья совершается:

- мошенничество с созданием видимости строительства жилого дома фирмой-застройщиком;

- мошенничество с многократной продажей квартир;

- мошенничество с заключением лжедоговора инвестиционной компанией с фирмой-застройщиком об инвестировании строительства жилого объекта;

- мошенничество с созданием финансово-строительных пирамид;

- мошенничество при продаже не существующих квартир;

- мошенничество при строительстве многоквартирного дома на участке, предназначенном для ИЖС.

На вторичном рынке:

- мошенничество при продаже недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;

- мошенничество при продаже квартиры под предлогом приобретения продавцом жилья меньшего по площади;

- мошенничество с созданием ЖСК (жилищно-строительного кооператива);

- мошенничество при продаже доли собственности приватизированного жилья;

- мошенничество с обременением в виде ренты с пожизненным содержанием собственника;

- мошенничество при признании сделки недействительной;

- мошенничество при продаже квартиры по заведомо ложной доверенности;
- мошенничество в сфере аренды жилья;
- мошенничество при одновременной продаже квартиры нескольким лицам» [73, с. 32-57].

Приведенный выше обзор различных классификаций способов совершения мошенничества на рынке недвижимости и в том числе, в сфере приобретения жилья, показывает, что способы совершения данного вида преступления являются полно структурными. Это означает, что конструкция способов совершения преступления состоит из всех трех элементов совершения преступления, а именно: приготовление или подготовка, совершение главного события преступления и сокрытие следов преступления.

Зачастую первый структурный элемент – подготовка, является фундаментом последующих преступных действий, заключающихся в выполнении объективной стороны правонарушения (действию со стороны основных исполнителей и иногда бездействии должностных лиц, участвующих в совершении преступления), а также в действиях по сокрытию следов преступления.

Например, предварительная подготовительная работа по дальнейшей успешной реализации преступного умысла по совершению мошеннических действий в сфере приобретения жилья хорошо просматривается в материалах следующего уголовного дела.

Так, «в период времени с 2014 по 2016 год Айтбекова Н.У., находясь в городе Астана, задалась преступным умыслом, направленным на совершение преступлений против собственности. Так Айтбекова Н. с целью реализации преступного умысла, предварительно разработала план, согласно которого стала распространять среди своих знакомых заведомо ложную информацию о своих возможностях за денежное вознаграждение по оказанию содействия в получении недвижимости по ценам ниже рыночных путем регистрации и продвижения в очереди получателей жилья в рамках государственной программы, реализуемой АО «Казахстанско Ипотечной компанией» (далее АО «КИК») посредством личных связей и знакомств с лицами, занимающими высокопоставленные должности в акимате г. Астана, которые имеют доступ к распределению квартир и нежилых помещений, находящихся на балансе акимата г. Астана, в последующем реализуемых банками г. Астана.

В ходе знакомства и неоднократных встреч с потенциальными жертвами преступлений Айтбекова Н. с целью реализации своего преступного умысла сначала заверяла их в правдивости своих возможностей в связи с наличием подруги, работающей в Управлении жилья города Астана, которая может решить вопросы о передвижении очереди и достижении положительного решения в получении недвижимости в Управлении жилья г. Астана, а затем запрашивала за свои услуги денежные средства.

Помимо того Айтбекова Н.У. преподнесла ложную информацию об оказании содействия в оформлении не жилых помещений под бизнес, которые расположены на территории железнодорожного вокзала «Нурлы-Жол» и комплекса «ЭКСПО».

Судом признано, что органом уголовного преследования действия подсудимой Айтбековой Н. правильно квалифицированы по ст. 190 ч.4 п.2 УК РК как совершение мошенничества, то есть хищение чужого имущества группой лиц по предварительному сговору в особо крупном размере неоднократно путем обмана и злоупотребления доверием потерпевших в количестве 14 человек» [74].

Для эффективного расследования и, в последующем, для главного судебного разбирательства необходимо четкое определение уголовно-правовой квалификации деяний виновных лиц, установление роли каждого из участников преступления.

Первое обстоятельство требует тщательного установления образа действия или бездействия виновных лиц, так как именно в зависимости от способа отъема права собственности можно четко определить квалификацию деяния. Как известно, при мошенничестве отсутствует насилие, а имеет место обман и злоупотребление доверием.

Установление роли каждого из участников преступления также влияет на квалификацию их деяний, а также необходимо для суда при индивидуализации мер уголовного наказания.

Установление этих обстоятельств напрямую связано с установлением способов совершения мошенничества.

Третий элемент совершенных преступлений – это способ сокрытия следов преступления. С целью сокрытия следов преступления виновные создают условия, при которых все выполняемые ими манипуляции имеют внешний вид, придающий им схожесть с нормальной, законной деятельностью.

«Соккрытие преступления – совокупность (комплекс) способов, приемов, осуществляемых умышленно путем действия (бездействия) преступником (преступниками) для достижения преступного результата и (или) уклонения от уголовной ответственности и наказания, а также иными лицами с целью уклониться субъекту (субъектам) общественно опасного деяния от уголовной ответственности и наказания за содеянное» [75, с. 150].

Установление способов сокрытия преступления обусловлено обязанностью следствия и суда устанавливать обстоятельства, подлежащие доказыванию по уголовному делу, перечень которых закреплен в ст.113 УПК РК. Помимо этого способы сокрытия преступления напрямую связаны со способом совершения преступления.

Мы полностью солидарны с авторами, которые утверждают, что «структуру сокрытия преступления целесообразно рассматривать как систему устойчивых связей между следующими элементами:

- объект и предмет сокрытия преступления;
- способ сокрытия;

- орудия и средства, используемые для сокрытия;
- место, время, обстановка сокрытия;
- мотив, умысел и цель сокрытия;
- субъект сокрытия; направленность действий по сокрытию;
- последствия сокрытия (наступившие, предполагаемые)» [75, с. 150].

По нашему мнению, для мошенничества, совершаемого в сфере приобретения жилья, взаимосвязь указанных выше структурных элементов сокрытия преступления и всей структуры преступления наиболее свойственно, по сравнению с иными видами преступлений.

По мнению В.Ф. Ермолович, Д.В. Ермолович для сокрытия любого «преступления характерны следующие закономерности:

- может иметь место в механизме преступления как в рамках способа совершения преступления, так и за его пределами;
- может осуществляться как преступником, так и лицом, не совершавшим преступления или его конкретного эпизода;
- может осуществляться как одним лицом, так и несколькими лицами;
- может охватываться и не охватываться единым замыслом;
- может иметь разные промежуточные, противоречивые, исключаящие друг друга цели по отношению к конечным: достичь преступный результат и уклониться всем субъектам общественно опасного деяния от уголовной ответственности и наказания;
- может самостоятельно иметь уголовно правовую квалификацию;
- может реализовываться путем действия или бездействия и проявляться в виде приемов, способов;
- представляет собой совокупность (комплекс) способов, приемов» [75, с. 151].

Р. С. Белкин выделяет следующие способы сокрытия преступлений:

- «а) утаивание информации или ее носителей;
- б) уничтожение информации или ее носителей;
- в) маскировка информации или ее носителей;
- г) фальсификация информации или ее носителей;
- д) смешанные способы» [76, с. 170].

Так, к примеру, при мошенничестве на рынке первичного жилья, виновные заблаговременно, еще в период подготовки к преступлению вырабатывают стратегию своего поведения. Они разрабатывают варианты объяснений причин невыполнения своих обязательств перед дольщиками и дальнейшего введения их в заблуждение. С этой целью ими изготавливаются документы, графики, схемы, которые помогут им скрыть истинное положение вещей.

На наш взгляд отличительной особенностью мошенничества в сфере приобретения жилья является одновременность действий, как по подготовке, так и по совершению и сокрытию следов уголовного правонарушения.

Ярчайшим примером этому служит мошенничество на рынке первичного жилья. Одновременно, под влиянием единого умысла, с определенной целью создается преступная группа, в которой четко распределяются роли участников. Образуется юридическое лицо, от имени которого осуществляется наем работников. Затем набранному штату сотрудников поручается работа по созданию имиджа фирмы, имитации деятельности по подготовке к строительству объекта, проведению рекламной кампании, привлечению денежных средств будущих потерпевших.

В качестве способа совершения и способа сокрытия истинных целей своих действий виновные в мошенничестве на рынке первичного жилья создают обстановку по введению потерпевших в заблуждение. Это особый антураж, создающий впечатление успешного финансового состояния фирмы. Во-первых, расположение офиса в престижном районе города, дорогая мебель, выпуск рекламных брошюр, фотоальбомов и каталогов и т.д.

Во-вторых, подготавливается документальная база, куда входят: документы о государственной регистрации компании, типовые договоры на ведение строительных работ, типовые проекты, образцы смет, бланки финансовых документов и т.п.

В третьих, преступники размещают в общедоступных средствах массовой информации объявления о выполнении ими строительных работ, а также о приобретении ими строительных материалов.

Все это вкупе вводит потерпевших в заблуждение относительно надежности компании, и они попадают на «удочку» мошенников.

Таким образом, можно заключить, что мошенничество в сфере приобретения жилья в современный период времени совершается самыми различными способами. Соответственно этому многообразию существует множество способов их классификации. Каждая из существующих ныне классификаций имеет право быть. Возможно, что в будущем появятся новые способы совершения этого вида мошенничества. Тогда и появятся новые предложения по классификации способов совершения этих правонарушений.

В результате проведенного исследования мы убедились, что способы совершения преступления и способы сокрытия следов преступления находятся в тесной взаимосвязи и взаимообусловленности. Установление этих структурных элементов преступной деятельности является обязательным в ходе предварительного расследования и судебного следствия.

На основании проведенного исследования мы приходим к следующему заключению: с учетом сложности и многообразия способов совершения преступления, а также тяжести его последствий для потерпевших целесообразно положения об уголовной ответственности за мошенничество в сфере приобретения жилья обособить в отдельную статью, что позволит избежать квалификационные и процессуальные ошибки при расследовании преступлений этой категории.

Раздел 2. Типичные следственные ситуации и тактические особенности расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья

2.1. Типичные следственные ситуации и планирование расследования мошенничества в сфере приобретения жилья

В стадии предварительного расследования особо выделяют этап первоначального расследования, как наиболее важного периода, влияющего на весь дальнейший ход расследования. На данном этапе возможно раскрытие преступления «по горячим следам», что означает немедленное задержание лиц, причастных к совершенному правонарушению и фиксирование самых значимых следов преступления. Качественная работа на данном этапе позволяет успешное выполнение всех задач уголовного процесса, закрепленных в статье 8 Уголовно-процессуального кодекса. Именно этап первоначального расследования обеспечивает фундамент дальнейшей уголовно-процессуальной деятельности в последующие периоды.

«От того, как организована работа в данный период, от правильного выбора, квалифицированного и своевременного выполнения необходимых следственных и иных действий во многом зависит успех дальнейшего расследования и всего производства по уголовному делу» [77, с. 363].

По любым уголовным правонарушениям на первоначальном этапе должны быть проведены неотложные следственные действия по установлению основных обстоятельств правонарушения. Первейшей задачей является установление лица или лиц, причастных к преступлению, его (их) задержание и допрос. Установление первичной информации о преступлении позволит выдвинуть следственные версии, уточнить предмет доказывания и на основе этого составляется план расследования.

Н. Г. Шурухнов считает, что «на данном этапе происходит решение двух первоочередных задач:

- 1) установление события преступления;
- 2) установление лица, его совершившего.

В некоторых случаях указанный перечень может дополняться ввиду необходимости решения еще одной стратегической задачи – розыска лица, причастного к совершению преступления, которое установлено, но скрылось от органов предварительного расследования» [78, с. 521].

При расследовании мошеннических действий в сфере приобретения жилья также, как и при расследовании любого иного уголовного правонарушения могут возникнуть самые различные типичные следственные ситуации. Это связано с тем, что невзирая на то, что расследуемые события по своему содержанию подпадают под признаки одного и того же преступления, сценарий развития этих событий имеет некоторые различия. Причем эти различия таковы, что обуславливают необходимость разработки обособленного плана и методики расследования.

Решение задач расследования зависит от складывающихся следственных ситуаций, тщательный анализ которых позволит выбрать из множества версий наиболее оптимальные из них. Следователь создает абстрактную модель развития ситуации и выстраивает пути ее разрешения.

Н.И. Кулагин справедливо утверждает, что «планирование расследования является условием рациональной организации расследования и представляет собой мыслительную деятельность по определению основных направлений следствия, а также последовательности производства процессуальных действий и иных мероприятий» [79, с. 18].

Как отмечается в литературе, «алгоритмизация и программирование процесса расследования позволяют органу расследования:

- усовершенствовать свою работу;
- избежать многих ошибок в решении криминалистических задач;
- правильно определить направление расследования и тактику отдельных следственных действий;
- наиболее полно использовать криминалистический значимую информацию;
- быстро принимать важные процессуальные и тактические решения; передавать свои профессиональные знания другим следователям» [80, с. 10–14].

По мнению О.В. Пастуховой «при выборе того или иного следственного действия следователь должен руководствоваться следующими правилами.

1. Решая вопрос о проведении следственного действия, следует ориентироваться на решение задач первоначального этапа, определяя, каков будет ответ на вопрос: обеспечивает ли данный вариант действий достижение желаемого результата в заданных условиях хотя бы в принципе?

2. Среди всех альтернатив следственных действий необходимо на основании имеющейся в распоряжении следователя информации выделить физически реализуемые, отвечающие требованию: может ли данное следственное действие быть осуществлено сейчас или в определенное время (при проведении расследования в условиях задержания преступника).

Значение обозначения следственных ситуаций заключается в том, что «... типичные ситуации позволяют правильнее ориентироваться в сложившемся положении вещей, в общем, и выбрать наиболее характерные для данного случая приемы и способы расследования, обеспечивающие собирание недостающей

фактической информации по делу» [81, с. 114]. Кроме того, «следственная ситуация обуславливает тактику конкретных следственных действий» [82, с. 14].

В.В. Агафонов пишет, что «по содержанию и своему значению различаются конкретная и типичная следственные ситуации. Если конкретная ситуация является отражением состояния расследования конкретного дела на определенном этапе, то типичная - результатом научного обобщения существенных признаков, характерных для множества конкретных ситуаций на том же этапе ... поскольку все стороны типичной ситуации перечислить невозможно, выделяют главные, основные, присущие всем исследуемым преступлениям конкретного вида или группы» [83, с. 24].

Таким образом, исходя из рекомендаций криминалистической науки по определению и решению общих задач расследования по всем видам уголовных правонарушений, можно их адаптировать к аналогичному этапу расследования мошенничеств, совершаемых в сфере приобретения жилья. Представляется, что алгоритм действий следователя должен включать:

- 1) установление события преступления;
- 2) установление лица, совершившего преступление;
- 3) выявление, фиксация и изъятие материальных следов преступления;
- 4) выявление, фиксация и изъятие идеальных следов преступления;
- 5) своевременное установление и предупреждение противодействия со стороны лиц, заинтересованных в сокрытии следов преступления;
- 6) обеспечение возмещения материального ущерба или возможной конфискации.

Рассмотрим данный алгоритм действий применительно к рассматриваемой группе преступлений. Однако прежде следует сказать, что применительно как к первоначальному, так и последующему этапам расследования будет применяться словосочетание «следственная ситуация».

Не вдаваясь в дискуссию по этому вопросу, отметим, что нам ближе определение следственной ситуации, данное А.Г. Филипповым, который понимает ее как «сумму значимой для расследования информации (доказательств, а также сведений, полученных не процессуальным путем), имеющейся в распоряжении следователя к определенному моменту расследования» [84, с. 527-528].

Подчеркнем, что выявление, раскрытие и расследование преступлений этой категории представляют определенную сложность. Случаются недостатки в деятельности субъектов, осуществляющих досудебное расследование преступлений в сфере приобретения жилья. Кроме того, зачастую не используются данные криминалистических характеристик; не учитываются типичные следственные ситуации при планировании и расследовании таких преступлений. Все это свидетельствует о недостаточной разработанности методики расследования преступлений рассматриваемого вида.

Значение следственной ситуации хорошо передал В.К. Лисиченко в своем определении конкретной следственной ситуации: «это объективное

неповторимое сочетание влияющих на ход расследования преступления условий, образующих индивидуальную обстановку, проанализировав которую, следователь определяет границы неизвестного, и принимают вытекающие из нее необходимые процессуальные и тактические решения задач предварительного расследования» [85, с. 5].

В случаях мошенничеств на рынке жилья складывающиеся следственные ситуации многообразны. Это связано с разнородностью объектом посягательств (первичный и вторичный рынок) и многообразием способов совершения. В этой связи по уголовным делам рассматриваемой категории возможны следующие следственные ситуации:

1) по наличию информации о подозреваемом лице (лицах):

- имеется достаточная информация: устанавливающая причастность определенного лица (лиц) к совершению мошенничества, о предмете преступного посягательства, сумме материального ущерба, потерпевшем (потерпевших) и потенциальных свидетелях и т.д.;

- имеется достаточная информация: о предмете преступного посягательства, сумме материального ущерба, потерпевшем (потерпевших), потенциальных свидетелях и т.д. Однако лицо (лица), подлежащее привлечению к уголовной ответственности не установлено.

2) по объекту преступного посягательства: жилье на первичном рынке и жилье на вторичном рынке;

3) по виду гражданско-правовой сделки:

- мошенничество, совершенное посредством договора купли-продажи, обмена;

- мошенничество, совершенное посредством незаконного завладения правом на жилище (использование поддельного завещания, ренты, договора дарения).

Как мы ранее установили, рассматриваемый вид преступлений по способам совершения является полноструктурным, то есть, конструкция способов совершения преступления состоит из всех трех элементов совершения преступления, а именно: приготовление или подготовка, совершение главного события преступления и сокрытие следов преступления. Полноструктурность способов совершения данного вида мошенничества характерна для любой из указанных выше следственных ситуаций.

Разумеется, для каждой из вышеуказанных следственных ситуаций требуется разработка обособленного плана расследования.

При следственной ситуации, когда имеется достаточная информация: устанавливающая причастность определенного лица (лиц) к совершению мошенничества, о предмете преступного посягательства, сумме материального ущерба, потерпевшем (потерпевших) и потенциальных свидетелях и т.д. план расследования должен включать:

- допросы потерпевшего (потерпевших), представителей регистрационных органов и других лиц, участвовавших в оформлении документов, в соответствии

с которыми состоялся переход права на имущество, а также иных свидетелей преступного события;

- выемка и приобщение к материалам уголовного дела документов и иных предметов, передаваемых потерпевшими лицами, которые могут иметь существенное значение для разрешения дела;

- осмотр документов и предметов, имеющих значение для дела;

- производство обысков (выемок) по месту работы, жительства подозреваемых, их родственников, а также других лиц, связанных с ними;

- исследование состоявшейся процедуры регистрации права собственности на подозреваемых лиц, иной сопутствующей этому документации с привлечением для консультации соответствующих специалистов;

- назначение необходимых экспертиз по документам, вовлеченным в оборот по переходу прав собственности на жилье;

- решение вопроса о задержании подозреваемых лиц;

- допрос подозреваемых.

В случаях, когда лицо (лица), подлежащее привлечению к уголовной ответственности не установлено план расследования помимо указанных выше мероприятий должен включать проведение:

- оперативно-розыскных мероприятий с целью установления лиц, причастных к совершению мошенничества, следов и других вещественных доказательств;

- необходимо составление композиционного портрета преступника (преступников);

- направление фотокопий композиционного портрета подозреваемого (подозреваемых) в подразделения уголовного розыска;

- оперативно-розыскных мероприятий с целью установления иных соучастников мошенничества;

- оперативно-розыскных мероприятий с целью установления возможных свидетелей, располагающих информацией о подозреваемых лицах.

Следственные ситуации, складывающиеся при мошенничестве на рынке первичного жилья, требуют выполнения особенного плана расследования.

Так, например, допрос потерпевшего (потерпевших) должен включать следующие вопросы:

- «из каких источников потерпевший узнал о фирме-застройщике;

- кто из работников организации непосредственно вел переговоры о заключении договора о долевом участии в строительстве;

- обстоятельства осмотра места строительства, либо возведенного дома, либо конкретного жилого помещения;

- как назывался договор и на каком бланке (индивидуальном, типовом) был составлен;

- обстоятельства заключения договора о долевом участии в строительстве;

- обстоятельства внесения денежных средств;

- когда и при каких обстоятельствах потерпевший узнал о невыполнении правонарушителем договорных обязательств;
- какие действия предпринимал потерпевший для восстановления своих прав» [86, с. 125].

После тщательного допроса потерпевших необходимо провести осмотр и приобщение к материалам уголовного дела переданные ими документы, среди могут быть договоры долевого участия, квитанции о внесении в строительную компанию денежных сумм и т.д.

Отличительной особенностью мошенничества на рынке первичного жилья является то, что эти преступления невозможно совершить в одиночку. Поэтому данное преступление совершается, как минимум, группой лиц по предварительному сговору, а то и преступной группой.

План расследования должен включать проведение осмотров, обысков и выемок документов из офисов строительных компаний, их дочерних предприятий, по месту работы, проживания, регистрации ключевых сотрудников этих организаций.

При установлении виновных лиц их допрос должен содержать вопрос, о том, было ли получено, если да, то каким образом было получено свидетельство о допуске к проведению строительно-ремонтных работ. При этом С.А. Григорян рекомендует устанавливать такие данные, как:

- «серия, номер разрешения, дата выдачи, сведения о застройщике и должностном лице, выдавшем разрешение;
- характеристики земельного участка, на котором планируется ведение строительства: кадастровый номер, адрес, площадь;
- характеристики объекта строительства: наименование объекта строительства (многоквартирный жилой дом и т. п.), площадь застройки, общая площадь и строительный объем, количество этажей (включая, наряду с жилыми этажами, также технические этажи, этажи для коммерческой недвижимости);
- сроки действия разрешения, включая данные о продлении действия разрешения на определенный срок» [87, с. 37].

Помимо этого, должны быть получены ответы на такие вопросы, как:

- причины и условия возникновения преступного умысла;
- способы совершения мошенничества (имеется ввиду схема преступных действий);
- этапы подготовки и реализации преступного умысла;
- способы сокрытия преступных действий;
- количество лиц, задействованных в осуществление преступного плана действий;
- распределение ролей между участниками преступной группы;
- степень вовлеченности (или осведомленности) в преступную деятельность всех сотрудников строительной компании.

По уголовным делам обязательно назначение необходимых экспертиз, среди которых могут быть почерковедческие, технико-криминалистические, бухгалтерские и строительно-технические экспертизы.

Расследование мошенничества на вторичном рынке жилья предусматривает те же необходимые следственные действия, которые направлены на получение исходной информации от потерпевших лиц и свидетелей, а также от подозреваемых лиц, в случае их установления.

В случаях не установления лиц, подлежащих привлечению к уголовной ответственности, при допросе потерпевших рекомендуется более подробно выяснить обстоятельства передачи денежных средств мошенникам. Так следует выяснить в каком месте, в какое время и при каких обстоятельствах состоялась сделка. Присутствовали ли при этом какие-либо иные лица. Кто из участников какие именно действия совершал. Какие документы были подписаны потерпевшими.

Необходимо произвести выемки документов:

- из учреждений юстиции, в которых была произведена регистрация права на жилье;
- у нотариусов, которые осуществляли удостоверение сделки;
- у риэлторов, которые участвовали в процедуре отчуждения имущества;
- черновые записи, бланки документов, дневники и иные предметы, находящиеся у потерпевших, подозреваемых и свидетелей, которые могут иметь существенное значения для разрешения дела.

При расследовании мошенничества, совершенного посредством договора купли-продажи или обмена, необходимо установить:

- находился ли собственник в состоянии дееспособности на момент заключения договора купли-продажи;
- отражены ли в договоре условия и порядок расчетов между сторонами сделки;
- какими иными документами подтверждается факт взаиморасчетов;
- имеются ли свидетели, которые могут подтвердить факт того, что сторонами были произведены взаиморасчеты.

После проведения указанных выше следственных действий необходимо произвести осмотры места происшествия и осмотры предметов и документов, полученных следователем на данный момент.

В тех случаях, когда подозреваемый (подозреваемые) задержан, необходимо провести личный обыск.

Допрос подозреваемого должен включать такие вопросы:

- каким образом был выбран потерпевший в качестве жертвы преступления;
- способ совершения мошенничества;
- какие лица помогли мошенникам осуществить преступный план;
- характеристика жилья, в том числе его стоимость;

- причастен ли подозреваемый к совершению других аналогичных преступлений.

Должен быть произведен обыск по месту жительства и работы подозреваемого на предмет обнаружения предметов или документов, имеющих доказательственное значение.

Мы солидарны с Т.Н. Бородкиной, которая пишет, что «при расследовании мошенничества зачастую производится предъявление личности для опознания, что объясняется сравнительно спокойными условиями восприятия потерпевшим, свидетелями внешнего облика того или иного лица (чаще самого мошенника, реже потерпевшего). Преступники иногда изменяют свою внешность с помощью маски, грима, парика, поэтому опознающий должен тщательно осмотреть предъявленных лиц, и в необходимых случаях попросить их пройти или произнести какие-либо слова, что узнать в них лиц, которые совершили преступление. Часто производится предъявление лиц для опознания по их фотоизображениям, что также должно осуществляться с учетом соответствующих криминалистических правил» [88, с. 20].

По данной категории дел может быть необходимым проведение очной ставки между потерпевшим и подозреваемым.

Для закрепления признательных показаний подозреваемого лица целесообразно проведения такого следственного действия, как проверка и уточнение показаний на месте.

Назначение различных экспертиз может быть связано с тем, что в качестве доказательств могут быть различные подлинные и поддельные документы, аудио и видеозаписи, квитанции, расписки и т.д.

Вполне вероятно, что может возникнуть необходимость оценки предмета преступного посягательства - жилого помещения. В таких случаях назначается судебно-оценочная экспертиза.

Необходимость в назначении дактилоскопической экспертизы возникает в случаях обнаружения на документах или иных предметах следов пальцев рук подозреваемого лица.

При расследовании мошенничества, совершенного с незаконным завладением права на жилище (использование поддельного завещания, ренты, договора дарения), «необходимо различать гражданско-правовую сделку от мошенничества. круг исследовательских задач на стадии предварительной проверки. Во-первых, должны быть выяснены правомочия всех участников сделки. Во-вторых, должна быть установлена подлинность всех правоустанавливающих документов, участвовавших в сделке. В-третьих, должны быть даны данные об условиях проведения сделки (добровольность участия, психическое состояние участвующих в сделке с недвижимым имуществом лиц). В-четвертых, должен быть проверен порядок оформления и регистрации сделки, механизм передачи денежных средств, их местонахождение. В-пятых, должен быть исключен обман и введение в заблуждение участников сделки» [89, с. 124].

Одновременно необходимо установления взаимоотношений потерпевшего и мошенника с целью установления способов вхождение в доверие злоумышленника.

План расследования должен включать проведение следственных мероприятий, целью которых является:

«1) установить конкретные обстоятельства, позволяющие сделать вывод о том, что в данном деянии не усматриваются признаки гражданско-правовых отношений, а присутствуют признаки состава преступления, а также не разрешался ли вопрос о праве собственности на спорный объект недвижимости в порядке гражданского судопроизводства;

2) определить юридический статус недвижимого имущества, явившегося предметом преступления, и в зависимости от этого установить лицо, которое впоследствии будет признано потерпевшим;

3) убедиться в наличии в материале проверки всех документов, характеризующих данное жилое помещение и проведение сделок с ним. С учетом изложенного потребуются справка о содержании правоустанавливающих документов, а также выписка из ЕГР права о регистрации права собственности на спорный объект недвижимого имущества, относящийся к жилищному фонду;

4) изучить (при необходимости приобщить) нормативные документы, регламентирующие совершение данного вида сделок» [90, с. 190].

Разумеется, установление всех перечисленных выше обстоятельств потребует проведение множества следственных действий, среди которых: допросы участников уголовного процесса, выемки и осмотры, очные ставки. Помимо этого могут потребоваться различные справочные материалы, которые следует запросить в соответствующих ведомствах и учреждениях.

Весь комплекс истребованных документов будет содержать материальными следами правонарушения. Их наличие обеспечивает получение идеальных в виде показаний лиц, причастных к правонарушению. Поскольку формулировка вопросов будет обусловлена содержанием документов, участники сложившихся правоотношений будут вынуждены их комментировать.

Обеспечив совокупность материальных и идеальных следов, приобщенных к уголовному делу в виде доказательств, следователь получает возможность завершить первоначальный этап расследования составлением постановления о признании лица (лиц) подозреваемым.

А. Б. Соколов и Кузнецов А. А. пишут, что «Целью последующего этапа расследования является закрепление и проверка полученной информации, имеющей доказательственное значение, т. е. систематизация доказательств в уголовном деле» [91, с. 31].

По мнению Р.С. Белкина «основная направленность последующего этапа расследования преступлений – развернутое, последовательное, методическое доказывание» [76, с. 136].

Последующий этап расследования должен углубить исследование этих объектов с целью:

- получения более развернутой, детальной информации о фактическом их содержании;

- установления необходимости получения дополнительных данных.

В стадии последующего этапа расследования следователь получает новую либо дополнительную информацию об обстоятельствах совершения преступления. Этому способствует глубокий анализ собранного материала на первоначальном этапе расследования. Так, например, внимательное ознакомление с протоколами допросов участников уголовного процесса, сопоставив имеющуюся в них информацию, следователь может прийти к довольно важным умозаключениям, которые повлияют на план дальнейшего расследования.

С учетом этого могут быть назначены дополнительные или повторные допросы участников уголовного процесса. Более того, может возникнуть необходимость в проведении очных ставок между ними. Комбинации участников очных ставок могут быть различными. Главное установить причину нестыковок и своевременно их устранить либо обозначить.

К этому времени следователь получает результаты назначенных им судебных экспертиз. Получив ответы на все вопросы, сформулированные на разрешение экспертиз, следователь может запланировать допросы участников уголовного дела. Причем, при такой последовательности следственных действий следователь получает возможность составить подробный перечень вопросов, ответы на которые он может получить от каждого из участников уголовного дела.

Побуждением к корректировке плана расследования на данном этапе может послужить получение информации по полученным документам, которые были им истребованы из различных организаций и учреждений в период первоначального этапа расследования.

Существенное значение для составления плана последующих следственных действий приобретает установление подозреваемого, в случаях, когда на первоначальном этапе он не был установлен, либо подозреваемый, личность которого была установлена, скрывался, а затем был задержан.

На последующем этапе расследование также необходимо обеспечить возмещение причиненного правонарушением ущерба. В этих целях в начале этого этапа должен быть наложен арест на имущество, в том числе на счета в банках, ценные бумаги подозреваемого лица.

На последующем этапе расследования в деле могут появиться новые фигуранты в качестве подозреваемых или в качестве потерпевших лиц. Это обстоятельство обязательно скорректирует план последующих действий следователя.

В этой связи появится необходимость допроса этих лиц, в результате которого следователь может получить информацию, характер которой также потребует внесения корректировок в ранее намеченный план расследования.

В процессе накопления доказательственного материала может изменяться объем подозрения. Так, например, некоторые пункты подозрения могут отпасть ввиду их недоказанности, и, напротив, может появиться необходимость вменения дополнительных пунктов подозрения при наличии неопровержимых доказательств.

Таким образом, завершая рассмотрение вопроса о типичных следственных ситуациях и планировании расследования мошенничества в сфере приобретения жилья, мы приходим к заключению:

- в судебно-следственной практике складывается множество типичных следственных ситуаций;

- при всей типизации, эти следственные ситуации все же обладают определенной индивидуальностью;

- типичным следственным ситуациям свойственна определенная динамичность - складываясь определенным образом в первоначальной стадии расследования, они могут существенным образом изменяться, как в процессе первоначального, так и последующего этапа расследования.

Тем не менее, по нашему мнению, следствию необходимо, используя имеющуюся информационную базу, выстраивать план расследования. В последующем, однажды выстроенный план, в зависимости от содержания собираемой доказательственной базы и, соответственно, складывающихся следственных ситуаций, должен подвергаться корректировке.

Именно такая работа следователя обеспечит всестороннее, полное и объективное исследование всех обстоятельств уголовного правонарушения.

2.2. Тактические особенности расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья

Прежде чем приступить к рассмотрению вопроса о тактических особенностях расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья следует сначала остановиться на уяснении используемых при этом ключевых понятий таких, как «тактика» и «криминалистическая тактика».

Согласно «Большой советской энциклопедии», «Толковому словарю военных терминов» тактика (от греческого *taktika* – искусство построения войск) – это составная часть военного искусства, включающая теорию и практику подготовки и ведения боя; способы, приёмы, избранные для ведения боя. Аналогичным образом определяет тактику «Словарь современного русского языка» и «Словарь иностранных слов». Повторяя приведённое уже значение термина «тактика» как основное, эти словари приводят и второе значение данного термина: средства и приемы общественной, политической борьбы; приемы, способы достижения какой-либо цели, линия поведения кого-либо [92, с. 1].

Обычно, слово «тактика» употребляется в тех сферах человеческой деятельности, где имеют место быть различные противоречия интересов,

соперничество, столкновения между различными лицами, их группами, социальными структурами. Каждая из противоборствующих сторон стремится победить, выиграть, добиться удовлетворения именно своих интересов в ущерб интересам противной стороны.

Нам импонирует определение доктора юридических наук Е.Е. Центрова, в соответствии с которым: «наиболее рациональные и целесообразные способы, приемы и средства осуществления деятельности, оптимальный образ действий, наиболее эффективная линия поведения в непростых, сложных взаимодействиях и взаимоотношениях людей и подразумевается под словом «тактика»». [93, с. 81]

Таким образом можно заключить, что тактика – есть наиболее целесообразный выбор модели поведения личности для достижения поставленной перед собой цели с учетом сил, средств и способов, которыми располагает сама эта личность и противоборствующая ему сторона.

Тактика используется в военной, спортивной, коммерческой, предпринимательской и многих иных отраслях. Не является исключением и уголовное судопроизводство, а точнее, ее порождение – криминалистика.

«Основные положения следственной тактики формировались, включались в следственную деятельность на протяжении длительного времени по мере накопления опыта борьбы с преступностью. В лучших из них, самых эффективных отражались здравый смысл, практическая сметка, житейский опыт, мудрость человечества. Они опирались на психолого-логические обоснования рациональности различных способов, средств установления преступлений и лиц, их совершивших. Первые описания приемов проведения некоторых следственных действий уже содержались в древних источниках права различных государств. Некоторые особенности допроса свидетелей описывались, например, в сборнике Ману, относящемся к V в. до н.э., в индийском комментарии к нему, а также в правовом источнике того же периода Нарады. В них, в частности, указывалось, как выбирать свидетелей, достойных доверия, и по каким признакам можно сделать вывод о лжесвидетельстве» [94, с. 33].

Одной из первых работ, посвященных непосредственно тактике, считается работа немецкого ученого Альберта Вейнгарта. Она была опубликована в 1912 г. в Санкт-Петербурге под названием «Уголовная тактика. Руководство к расследованию преступлений». В предисловии к ней А. Вейнгарт написал: «...в борьбе с преступностью, как и на войне, - прежде всего необходимы: энергичная деятельность, проявление личной инициативы и быстрота. Но, приступая к расследованию с возможной поспешностью, отнюдь не следует действовать необдуманно и наугад. Расследование каждого преступления, а в особенности важных - должно вести по определенному методу, систематически и по выработанному плану... Книга эта имеет целью служить руководством по составлению подобных планов расследования и их выполнения. Она должна дать криминалисту-практику все то, вместе взятое, что стратегия и тактика дают

военному. Вот почему я и называю это руководство к методическому расследованию преступлений – «уголовной тактикой» [95, с. 243].

В правовой литературе можно обнаружить множество определений криминалистической тактики. Приведем некоторые из них.

И.Н. Якимов, «под уголовной тактикой понимается система целесообразных способов преследования преступника для его задержания и обезвреживания. Она исследует различные средства, пригодные для этой цели и, в зависимости от их свойств, дает указания к их употреблению в различных случаях борьбы с преступником» [96, с. 117].

Данное определение, на наш взгляд, является неполным, так как упоминает лишь преследование и обезвреживание преступника. Как известно, в сферу уголовного судопроизводства бывают вовлечены не только обвиняемые и подозреваемые, но и иные участники уголовного процесса, выстраивание отношений с которыми также требует от следователя выработки особой линии поведения.

Р.С. Белкин так определяет криминалистическую тактику: «Криминалистическая тактика – это система научных положений и разрабатываемых на их основе рекомендаций по организации и планированию предварительного и судебного следствия, определению линии поведения лиц, осуществляющих судебное исследование, и приемов проведения следственных и судебных действий, направленных на собирание и исследование доказательств, на установление причин и условий, способствовавших совершению и сокрытию преступлений» [97. С. 71]

В данном случае мэтр криминалистики включил в определение криминалистической тактики помимо мероприятий досудебного производства еще и судебные действия, что, на наш взгляд, не подходит к современным условиям уголовного судопроизводства.

А.Н. Васильев дает следующее определение тактики: «Следственная тактика есть часть криминалистики, трактуемая системой основанных на нормах уголовного процесса приемов активного, быстрого и планомерного расследования, общих для расследования всех видов преступлений и осуществляемых с применением эффективных средств криминалистической техники». В предмет следственной тактики он включал планирование расследования и определение предмета доказывания, привлечение общественности к расследованию преступлений» [98, с. 8–9].

Данное определение, по нашему мнению, слишком обобщенное и, потому непонятно, включает ли автор выработку линии поведения для проведения отдельных следственных действий в содержание следственной тактики.

Нам в большей степени импонирует определение, сформулированное Е.Е. Центровым. По нашему мнению, оно наиболее удачное так как является полным, включающим все составные элементы рассматриваемого понятия. Оно заключается в следующем: «Криминалистическая тактика - это система наиболее общих научных положений, опирающихся на результаты изучения

закономерностей преступной деятельности, обобщение следственной практики, данные юридических и иных специальных наук, на основе которых разрабатываются и аккумулируются специальные знания, организационно-плановые начала, наиболее рациональные и целесообразные приёмы, правила, установления, технологии, предписания и рекомендации по определению наиболее эффективной линии поведения и способам осуществления конкретных следственных и судебных действий в специфических ситуациях, возникающих в процессе раскрытия, расследования и предупреждения преступлений» [93, с. 82].

Следующее определение криминалистической тактики отличается от всех иным тем, что в лучшей форме передает ее значение и место в криминалистике (по нашему мнению, и в уголовном процессе в целом), а также высвечивает роль лица, применяющего эту тактику: «Следственная тактика является сердцевинной криминалистики и ее основной движущей силой как главное «думающее устройство» в криминалистике, от которого в определенной зависимости находятся другие разделы криминалистики... Следственная тактика - это метод действий в расследовании для достижения цели, рассчитанный на оптимальный эффект при относительно минимальной затрате времени и сил» [99, с. 252].

Действительно, криминалистическая тактика – это продукт мыслительной деятельности лица, производящего предварительное расследование. От интеллектуального и компетентностного уровня лица, определяющего тактику расследования в целом, либо отдельного следственного действия, зависит успешность тактически продуманного мероприятия.

Таким образом получается, что понятие криминалистической тактики включает в себя:

- отношения следователь – подозреваемый, обвиняемый и иные участники уголовного процесса;

- обобщение следственной практики, аккумулирующей наиболее целесообразные приёмы, правила, установления, технологии, предписания и рекомендации по определению наиболее эффективной линии поведения при планировании расследования по уголовному делу;

- обобщение следственной практики, аккумулирующей наиболее рациональные и целесообразные приёмы, правила, установления, технологии, предписания и рекомендации по определению наиболее эффективной линии поведения при осуществлении конкретных следственных действий.

На основании изложенного нами сформулирована следующая дефиниция: криминалистическая тактика - есть выработанная следователем линия поведения применяемая им по выстраиванию взаимоотношений с участниками уголовного процесса при расследовании конкретного уголовного дела с учетом рекомендаций криминалистической науки.

Однако общие рекомендации криминалистической тактики не могут быть примени ко всем видам уголовных правонарушений.

Общеизвестно, что задачи предварительного расследования по конкретным уголовным делам существенным образом отличаются друг от друга в зависимости от вида уголовных правонарушений.

В этой связи на первый план выдвигается понятие «тактические особенности». В данном случае следует иметь в виду, что у криминалистической тактики появляется «лицо», т.е. речь идет о ее дифференциации в зависимости от вида уголовного правонарушения.

Не нуждается в комментариях вопрос о различиях в расследовании, к примеру, кражи и убийства; грабежа и взяточничества и т.д.

Как мы упоминали в предыдущем разделе, алгоритм действий следователя по делам о мошенничестве в сфере приобретения жилья в соответствии с задачами, которые необходимо решить в процессе расследования, мало отличается от алгоритма действий по иным видам преступлений и представляет собою следующее:

- 1) установление события преступления;
- 2) установление лица, совершившего преступление;
- 3) выявление, фиксация и изъятие материальных следов преступления;
- 4) выявление, фиксация и изъятие идеальных следов преступления;
- 5) своевременное установление и предупреждение противодействия со стороны лиц, заинтересованных в сокрытии следов преступления;
- 6) обеспечение возмещения материального ущерба или возможной конфискации.

Различия начинаются с момента планирования расследования в зависимости от складывающихся следственных ситуаций и продолжают применительно к следственным действиям, которые необходимо провести в первоначальном и последующем этапах расследования.

По уголовным делам рассматриваемой категории возможны следующие следственные ситуации:

- 1) по наличию информации о подозреваемом лице (лицах):
 - имеется достаточная информация: устанавливающая причастность определенного лица (лиц) к совершению мошенничества, о предмете преступного посягательства, сумме материального ущерба, потерпевшем (потерпевших) и потенциальных свидетелях и т.д.;
 - имеется достаточная информация: о предмете преступного посягательства, сумме материального ущерба, потерпевшем (потерпевших), потенциальных свидетелях и т.д. Однако лицо (лица), подлежащее привлечению к уголовной ответственности не установлено.
- 2) по объекту преступного посягательства: жилье на первичном рынке и жилье на вторичном рынке;
- 3) по виду гражданско-правовой сделки:
 - мошенничество, совершенное посредством договора купли-продажи, обмена;

- мошенничество, совершенное посредством незаконного завладения правом на жилище (использование поддельного завещания, ренты, договора дарения).

Разумеется, планирование следственных мероприятия по установлению скрывшихся подозреваемых в совершении единичного мошенничества или в отношении нескольких лиц в сфере приобретения жилья не будет иметь больших различий от планирования расследования иных видов мошенничества.

Однако, планирование дальнейшего расследования или расследование дел, по которым подозреваемые лица установлены, требует учета особенностей рассматриваемого вида преступлений, которые связаны как со способом совершения и сокрытия следов преступления, так и особым кругом лиц, вовлеченных в преступную деятельность, а также особенностью доказательственного материала и способа их обнаружения и исследования.

Более того, отличительными особенностями могут обладать уголовные дела, обстоятельства которых относятся к одной и той же из перечисленных выше следственных ситуаций. В этой связи тактические особенности начинаются уже при планировании первоначального этапа расследования, а затем могут продолжиться и в последующем этапе.

Для успешного раскрытия и расследования мошенничества в сфере приобретения жилья большое значение имеет тактика проведения следственных действий. Рассмотрим некоторые из них.

Самым распространенным следственным действием, без которого не обходится ни одно уголовное дело – это допрос участников уголовного процесса. Обособление допроса разных участников уголовного процесса начинается уже на уровне законодательной регламентации. Так УПК РК в самостоятельных статьях подробно регламентирует основания, процессуальный порядок и условия допроса лиц, обладающих статусом потерпевшего, свидетеля, подозреваемого, обвиняемого, подсудимого и т.д.

Применительно к рассматриваемой категории уголовных дел допрос участников уголовного процесса помимо нормативных обособлений предусматривает еще и специфические особенности.

Так, допрос потерпевшего лица по данной категории дел не будет одну общую специфичность. К примеру, допрос потерпевшего, ставшего жертвой одного мошенника или их группы по одноэпизодному преступлению, будет существенно отличаться от допроса потерпевшего по делам о мошенничестве в сфере долевого строительства.

Следует отметить, что допрос потерпевшего и свидетелей по данной категории преступлений происходит в бесконфликтной обстановке. Поэтому основной тактический прием следователя должен быть направлен на создание условий, при которых потерпевший сможет как можно подробнее восстановить в памяти все мельчайшие подробности преступного события. Следователь посредством уточняющих вопросов, детализацией помогает потерпевшему вспомнить все обстоятельства, события, данные о лицах, участвовавших в

совершении преступления. В случаях, когда подозреваемые лица не установлены или скрылись, необходимо получить от потерпевшего больше информации о личности преступников, их внешнем облике, отличительных признаках внешности и т.д.

Рекомендуется наиболее подробно выяснять обстоятельства передачи денег или иного имущества (в присутствии нотариуса или без его участия, присутствие свидетелей или иных лиц), способы передачи (наличными, электронным способом).

Совершенно иным будет допрос потерпевшего лица при мошенничестве в сфере долевого строительства. Так, например, коллектив российских авторов [100, с. 33] предлагают перечень из сорока двух вопросов, ответы на которые нужно получить от жертвы мошенников в сфере долевого строительства.

Этот перечень включает вопросы о том, каким образом они узнали о компании, какие документы были составлены, подробные данные о сотрудниках и месте расположении офисов компании и т.д. К протоколу допросу приобщаются документы, предоставленные потерпевшими (договоры о долевом строительстве, переписка с компанией, квитанции о внесении денежных сумм в кассу строительной компании и т.д.)

«Кроме того, в обязательном порядке в протоколе допроса необходимо отразить желание потерпевшего о взыскании с виновных лиц денежной компенсации за причиненный ущерб, для чего требуется в конце протокола сделать следующую запись: «Прошу признать меня гражданским истцом по настоящему уголовному делу и взыскать с виновных лиц компенсацию причиненного мне имущественного вреда»» [100, с. 33].

В настоящее время в подавляющем большинстве случаев продавцы и покупатели жилья обращаются к услугам риэлторов, которые выступают в качестве посредников между ними. В этой связи существенную информацию следователь может получить именно от этих лиц.

И.Т. Белов предлагает задать риэлтору следующий перечень вопросов:

- «Знаком ли риэлтор с лицом, привлеченным к уголовной ответственности? Если знаком, то когда, при каких обстоятельствах они познакомились? Кто был инициатором знакомства? На какой основе сложились отношения?

- Кто поручил риэлтору заниматься оформлением сделки?

- Оформлялось ли соглашение (контракт, договор) на оказание риэлторских услуг, каковы его условия и сроки действия?

- Предъявлялся ли заказчиком при этом паспорт или иной документ, удостоверяющий личность?

- Кем именно собирались документы, необходимые для оформления сделки (справки по задолженности по коммунальным платежам, оформление технического паспорта и т. п.)?

- Кто непосредственно погашал задолженность по коммунальным платежам и за счет каких средств?

- Проводились ли в последующем взаиморасчеты?

- Оформлялась ли на риэлтора продавцом жилья доверенность? Если оформлялась, то кто предложил ее оформить и почему, каковы обстоятельства оформления доверенности?

- Передавались ли риэлтору продавцом (или его представителем) документы на жилое помещение? Имелись ли сомнения в их подлинности?

- Подавались ли риэлтором рекламные объявления о продаже (покупке) жилого помещения? Если подавались, то в какие СМИ и как эти услуги были оплачены?

- Какие действия были предприняты риэлтором после сбора всех необходимых документов для оформления сделки с жильем?

- Переносились ли сроки проведения сделки? Если это имело место, то каковы причины?

- Были ли случаи срыва сделки? По чьей вине они происходили?

- Где и когда проходило заключение сделки? Кто в ней участвовал, а также кто присутствовал при ее заключении?

- Каковы обстоятельства получения продавцом (или иным лицом) денег за жилье? Где и когда это происходило? Кто при этом присутствовал? Кем и кому именно были переданы деньги? Какова сумма переданных денег и как получение (передача) денег было оформлено?

- Была ли возможность на полученные от продажи жилья потерпевшего деньги купить последнему другое жилье в черте города или области?

- Была ли возможность обменять жилое помещение потерпевшего на другое жилье в черте города или области с доплатой или без таковой?

- Знал ли потерпевший о фактической и реальной стоимости проданного жилья?

- Кем и в какой сумме были оплачены услуги риэлтора?

- Каким образом через риэлторскую фирму документально были проведены расходы и доходы по сделке?» [101, с. 70].

В большинстве случаев мошенничества в сфере приобретения жилья участником гражданско-правовых сделок является нотариус. Поэтому его допрос обязателен. Перед началом допроса следователь должен запросить у нотариуса реестр нотариальных действий, где зафиксирована интересующая следователя сделка. Криминалисты рекомендуют проводить допрос с использованием данного реестра, а также получить ответы на следующий круг вопросов:

«1. Вопросы относительно служебной деятельности нотариуса:

- о стаже работы нотариуса;

- профессиональных обязанностях нотариуса;

- месте расположения нотариальной конторы;

- лицах, работающих вместе с нотариусом (помощнике нотариуса, других нотариусах, стажерах). Выяснение данного вопроса имеет значение для установления дополнительных свидетелей по делу, которые могут дать пояснения по его обстоятельствам.

2. Вопросы относительно обстоятельств сделки:

- каковы место и время проведения сделки (нотариального действия), соответствуют ли они документам, предъявленным следователем, а также месту и времени, указанным в нотариально оформленных документах?

- кем именно и какие документы были представлены для проведения сделки (нотариального действия)? Проверялись ли эти документы нотариусом на предмет наличия подчисток, приписок, каких-либо исправлений и т.п.?

- какие документы подписывались участниками сделки (нотариального действия) в присутствии нотариуса?

- если деньги за жилье передавались в присутствии нотариуса, то кем именно они передавались, кто их получил, как передача денег была документально оформлена, какая денежная сумма была передана, каковы другие обстоятельства расчетов за жилое помещение?

- разъяснялись ли участникам юридические последствия сделки (нотариального действия)?

- соответствует ли проведенная сделка (нотариальное действие) порядку, установленному действующим законодательством? Если не соответствует, то в чем именно это заключается? Почему были допущены нарушения? Какие нормы закона были нарушены?

- кто оплачивал услуги нотариуса, как документально это оформлено?

- оформлялись ли нотариусом предъявленные следователем документы? Если не оформлялись, то по каким признакам можно выявить подделку подписи и печати нотариуса, а также как нотариус может объяснить составление указанных подложных документов от его имени?

3. Вопросы относительно участников сделки:

- кто был инициатором обращения к нотариусу?

- была ли установлена нотариусом личность участников сделки?

- каким образом удостоверился нотариус в дееспособности участников сделки (нотариального действия)?

- кто присутствовал при подписании документов и передаче денег? Какова была роль присутствующих при этом лиц?

- был ли нотариус ранее знаком с кем-либо из участников? Если да, то при каких обстоятельствах они познакомились?» [102, с. 40].

В связи с тем, что приобретение и отчуждение жилья сопровождается обязательным составлением правоустанавливающих документов, которые подлежат государственной регистрации, следователю необходимо произвести выемку и осмотр этих документов.

В тех случаях, когда расследуется мошенничество в сфере долевого строительства обязательной выемке подлежит разрешение на строительство (при его наличии).

«В разрешении на строительство, по общему правилу, отражается ряд официальных данных, анализ которых приобретает значимость для расследования преступлений указанной категории:

- серия, номер разрешения, дата выдачи, сведения о застройщике и должностном лице, выдавшем разрешение;

- характеристики земельного участка, на котором планируется ведение строительства: кадастровый номер, адрес, площадь;

- характеристики объекта строительства: наименование объекта строительства (многоквартирный жилой дом и т. п.), площадь застройки, общая площадь и строительный объем, количество этажей (включая, наряду с жилыми этажами, также технические этажи, этажи для коммерческой недвижимости);

- сроки действия разрешения, включая данные о продлении действия разрешения на определенный срок» [103, с. 39].

Подлежащие выемке и осмотру документов могут находиться у потерпевших и в учреждениях, регистрирующих право собственности на жилье, а также у нотариусов, оформлявших эту сделку.

Должностные лица БТИ не являются заинтересованными в деле лицами (кроме случаев, когда преступление совершается с участием этих лиц), поэтому препятствий к выемке документов обычно нет.

Осмотр изымаемых документов лучше проводить в присутствии должностных лиц, выдающих эти документы, отражая в протоколе индивидуализирующие их признаки.

По мнению Е.П. Ищенко, «ввиду того, что формы документов неизменчивы продолжительное время (имеется в виду установление компетентными органами формы бланка документа), существует возможность облегчения осмотра документа с использованием небольшого алгоритма, а также компьютерной техники» [104, с. 5]. «Такой формализованный алгоритм позволит существенно облегчить работу следователя на месте изъятия документов: необходимо лишь подчеркнуть, вписать или каким-либо иным способом зафиксировать наличие и содержание реквизита. Подобная аналитическая справка вполне наряду с фототаблицами, схемами, планами и т.д., может являться приложением к протоколу выемки» [105, с.1].

Осмотр изъятых документов предусматривает обнаружение в них некоторых следов преступления, например, подделки. Могут быть обнаружены иные данные, несущие значимую информацию. Поэтому целесообразно для детального осмотра привлечь соответствующих специалистов с тем, чтобы в протоколе осмотра отразить все самые существенные признаки документа, которые несведущему лицу трудно или невозможно обнаружить. О необходимости полного отражения в протоколе осмотра всех существенных признаков указывал еще в 19 веке В.Д. Спасович. Он писал: «...все

доказательства.. -ДОХОДЯТ до сведения судьи в нашем письменном процессе не иначе, как через посредство писем, облеченные в форму следственных и судебных протоколов» [106, с.21].'

Таким образом любые признаки документа, впоследствии признаваемые как следы преступления, должны быть «привязаны» к протоколу осмотра.

Рекомендуется изготовить ксерокопии осматриваемого документа и приобщения их к материалам уголовного дела, так как оригиналы документов обычно передаются для экспертного исследования.

В связи с тем, что приобретение или отчуждение жилья сопровождается составлением документов, в которых учиняются подписи участников гражданско-правовой сделки, создается необходимость получения образцов подписей и/или почерка для сравнительного исследования. Помимо этого, могут быть отобраны образцы различных бланков, оттисков печатей, штампов.

Как известно, образцы для сравнительного исследования могут быть свободными и экспериментальными. Очень большое значение приобретает получение свободных образцов подозреваемых лиц, так как образцы, полученные следователем, могут быть плохого качества. Это обусловлено тем, что подозреваемые могут намеренно исказить свой почерк, что затрудняет сравнительное исследование.

Мы солидарны с А. Земсковой, которая пишет: «Если бы закон прямо предусматривал возможность использования при проведении судебной экспертизы образцов, полученных при соблюдении определенных гарантий в ходе оперативно-розыскной деятельности, то это позволило бы во многих случаях получать заключение экспертиз по результатам сравнительных исследований, имеющих большое значение в доказывании совершения преступлений и изобличении виновных» [107, с.41].

Пункт 8 ст.11 Закона Республики Казахстан «Об оперативно-розыскной деятельности» в качестве общих оперативно-розыскных мероприятий называет получение образцов. Однако в УПК РК данное положение не получило своего развития.

Статья 263 УПК в числе лиц и органов, имеющих право получать образцы называет лицо, осуществляющее досудебное расследование, врача, специалиста и эксперта.

По нашему мнению, было бы целесообразным дополнить ст.263 УПК РК частью 3-1 в следующей редакции: «В необходимых случаях свободные образцы почерка (подписи) могут быть получены в ходе общего оперативно-розыскного мероприятия с соблюдением требований закона Республики Казахстан «Об оперативно-розыскной деятельности»».

Перед получением образцов оттисков печатей или штампов криминалистическая наука рекомендует сделать предварительный допрос соответствующих специалистов на предмет того, при каких обстоятельствах были сделаны оттиски на исследуемом документе. Одновременно следует установить, признают ли эти лица исследуемые оттиски штампов и печатей

подлинными. Если же ответ отрицательный, то следует расспросить, по каким признакам они определили поддельность оттисков.

Получение различных документов, оттисков штампов и печатей впоследствии ведет к назначению по ним судебно-почерковедческой или судебно-технической экспертиз. Главный вопрос, на который следует получить ответ в результате экспертного исследования – это установление подлинности подписей, штампов и печатей.

Относительно мошенничества, совершенного на рынке первичного жилья (долевое строительство) Д.Н. Лозовский пишет: «Расследование уголовных дел указанной категории связано с необходимостью проведения многообъектных бухгалтерских, строительно-технических или комплексных (строительно-технических и бухгалтерских) экспертиз по каждому уголовному делу (по данным исследования от 1 до 5 экспертиз и более в зависимости от числа объектов строительства)» [108, с.66].

Причем, производство судебно-бухгалтерских и финансово-экономических экспертиз может быть затруднено так как представители привлекаемых к ответственности фирм не обеспечивают полноту пакета документов необходимых для исследования. В некоторых случаях имеет место намеренного сокрытия этих документов. В подобных ситуациях следует проводить обыск.

По данным уголовным делам может быть назначена судебно-оценочная экспертиза для определения рыночной стоимости жилья, ставшего предметом преступления.

«Сообразно целям экспертизы, на разрешение эксперта могут быть поставлены следующие вопросы (с указанием комплекса индивидуальных признаков объектов оценки):

- 1) Какова рыночная стоимость жилища?
- 2) Какова рыночная стоимость участка земли?
- 3) Какова рыночная стоимость права пользования жилым помещением?
- 4) Какова рыночная стоимость жилой комнаты в квартире?
- 5) Какова рыночная стоимость доли права собственности в общем праве собственности на какой-либо объект и т.п.» [13, с.186]

Проведение вышеперечисленных следственных действий должно способствовать формированию достаточной доказательственной базы, устанавливающей причастность подозреваемого (подозреваемых) к преступлению.

При установлении подозреваемых лиц правильным тактическим приемом будет поручение оперативным сотрудникам проведение таких негласных следственных действий как:

- негласное снятие информации с компьютеров, серверов и других устройств, предназначенных для сбора, обработки, накопления и хранения информации;
- негласные проникновение и (или) обследование места;

- негласное наблюдение за лицом или местом.

Проведение указанных мероприятий позволит следователю:

- получить дополнительные доказательства причастности подозреваемого к мошенничеству;

- установить других участников преступления, в случаях, когда преступление совершено группой лиц либо преступной группой;

- установить точное месторасположение и планировку места пребывания лица, подлежащего задержанию, а также принять меры к пресечению его побега;

- определить наиболее оптимальное время для задержания подозреваемого;

- при необходимости проведения задержания нескольких лиц у следователя на основании материалов негласных следственных действий появится возможность составления плана одновременного захвата;

- определить количество средств и сил для осуществления задержания;

- обеспечить безопасность сотрудников правоохранительного органа, участвующих в задержании подозреваемых лиц.

Другим правильным тактическим приемом будет одновременное проведение задержания и обыска места его (их) проживания. Это позволит обнаружить дополнительные материалы, свидетельствующие о причастности этих лиц к преступлению. К этому времени количество уличающих доказательств будет достаточным для получения санкции на производство обыска.

Признаки искомых материалов следователю должны быть уже известны в связи с проведением допросов потерпевших и свидетелей, проведенных судебно-технических экспертиз. К примеру, в предмет поиска могут входить клише по изготовлению поддельных штампов или печатей, персональные компьютеры, множительная техника и т.д.

При обыске могут быть обнаружены различные записи. Они могут представлять ценность в связи с отображением в них доказательственной информации либо в них могут содержаться свободные образцы подписей подозреваемого.

В современных условиях существенная доказательственная информация может содержаться в мобильных телефонах. Поэтому при задержании подозреваемого целесообразно незамедлительно проводить осмотр принадлежащих ему телефонов. Из данного технического устройства можно почерпнуть информацию о связях подозреваемого, что очень важно при условии, когда преступление совершено группой лиц или в составе преступной группы. Помимо этого, могут быть сохранены записи о переговорах с потерпевшим либо с соучастниками преступления в виде текстовых или голосовых сообщений. Разумеется, что эти данные будут иметь существенное значение для установления всех обстоятельств преступления.

Из тактических соображений допрос задержанного подозреваемого (подозреваемых) не следует откладывать. Незамедлительный допрос

подозреваемого будет много эффективнее в плане получения признательных показаний, а также получения сведений о других сообщниках.

Допрос подозреваемого может происходить в конфликтной и бесконфликтной ситуации. Это зависит от того как настроен мошенник.

По мнению А.В. Шарова «при установлении психологического контакта целесообразно применение лишь некоторых тактических приемов допроса, таких как допущение легенды и предъявление доказательств. Заметим, что последнее применимо, на наш взгляд, только дозировано и в ситуациях, когда у следователя имеется уверенность, что подозреваемый, в итоге, окажет содействие следствию. В противном случае, следователь преждевременно раскроет имеющиеся в деле доказательства». [13, с.186]

В.Е. Сидоров считает, что «при допросе подозреваемого в условиях бесконфликтной ситуации необходимо фиксировать вообще все данные, которые может сообщить подозреваемый» [109, с.116].

Мы солидарны с указанным автором. В стрессовой ситуации (задержание и допрос для подозреваемого все же следует признать стрессовым событием) лицо может непроизвольно, необдуманно проговориться о других эпизодах своей (или своих) преступной деятельности.

При явном конфликте интересов подозреваемого и потерпевшего в тех ситуациях, когда мошенник пытается представить свои деяния в качестве невыполнения им обязательств по гражданско-правовой сделке, нужно выяснить, каким образом он намеревался разрешить данный конфликт.

Мы согласны с С.А. Григорян, который пишет, что «не являются редкостью ситуации, когда, не отрицая факта недостроя объектов капитального строительства, невыполнения в полном объеме строительно-монтажных, отделочных и иных работ, а также несостоявшейся передачи дольщикам введенного в эксплуатацию жилья, недобросовестные застройщики зачастую категорически опровергают преднамеренный характер наступления неблагоприятного результата, тем более - вследствие обмана и (или) злоупотребления доверием» [103, с.40].

В подобных ситуациях задача следователя посредством постановки уточняющих вопросов, а также предъявления контраргументов вывести русло допроса на проговор подозреваемым обстоятельств, подтверждающих преступность его намерений изначально и в последующем.

Возможно, что изначально у лица не было преступного умысла, но он зародился позднее. Тогда следователь должен выяснить какие обстоятельства, либо кто подвиг подозреваемого придать его планам преступный уклон.

В ситуации, когда подозреваемый отказывается давать показания, следователю не следует пытаться подвинуть его к этому. На момент задержания следователь уже располагает достаточными неопровержимыми доказательствами его причастности к преступлению.

Таким образом, завершая исследование тактических особенностей расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья мы приходим к следующим выводам:

- тактика расследования должна быть выстроена в зависимости от складывающейся на момент расследования следственной ситуации;
- криминалистической наукой предлагается тактика и методика расследования по различным типичным следственным ситуациям. Однако, помимо типизации, каждое уголовное дело обладает собственными индивидуализированными характеристиками, которые могут повлиять на выбор тактики расследования;
- проведение отдельных следственных действий требует обособления с учетом данного вида преступления и конкретной следственной ситуации;
- следственная тактика по рассматриваемой категории дел, так же, как и по иным делам, представляя собою мыслительную деятельность следователя, должна непрерывно подвергаться корректированию с учетом динамики расследования.

2.3. Меры по профилактике мошенничеств в сфере приобретения жилья

Как мы установили ранее, рассматриваемый вид преступлений отличает многообразие способов его совершения. Существуют различные схемы совершения указанных видов мошенничества:

- продажа недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;
- продажа жилого помещения сразу нескольким покупателям;
- аренда жилья с последующей его пересдачей по более высокой цене, причем как одному лицу, так и сразу нескольким лицам;
- обмен жилья, при котором лицу, имеющему алкогольную или наркотическую зависимость, предлагается обменять свое жилье на более дешевый вариант с символической доплатой. В подобных случаях жертва попадает под двойной обман, так как, во-первых, ему предоставляется жилье не в собственность, а в аренду; во-вторых, выдаются небольшие деньги, чтобы он удовлетворил свою зависимость, что не позволит ему разобраться в истинном положении вещей;
- мошенничество при участии в долевом строительстве;
- мошенничество с созданием финансово-строительных пирамид;
- продажа несуществующего жилья;
- мошенничество с обременением в виде ренты с пожизненным содержанием собственника. «По договору ренты одна сторона передает другой в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется периодически выплачивать определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме. Однако из-за своей юридической

неосведомленности пожилые люди зачастую поддаются на уговоры мошенников и вместо договора ренты либо пожизненного содержания с иждивением заключают договор дарения. После этого квартира пожилого человека сразу же переходит в собственность мошенника, а самого дарителя выписывают на законных основаниях» [21, с.1];

- продажа жилья по заведомо ложной доверенности;
- мошенничество с выморочным жильём. Например, «мошенники, узнав о смерти одинокого человека, могут подделать свидетельство о рождении (якобы умерший являлся их отцом или матерью) либо находят однофамильцев или дальних родственников, которые по закону не могут быть наследниками. Через суд аферисты добиваются права собственности, после чего продают жилье» [21, с.1].

К примеру, по словам начальника следственного департамента МВД РК Санжара Адилова, «в настоящее время мы расследуем 27 уголовных дел по мошенничествам, совершенным при долевом строительстве. По данным уголовным делам 305 человек мы признали потерпевшими, причинен материальный ущерб на сумму свыше Т3 млрд 200 млн. В частности, в Нур-Султане ведется расследование в отношении застройщиков жилых комплексов «Шыгыс» и Ехро New Life. Признано потерпевшими 24 человека. В Мангистауской области расследуется уголовное дело по мошенничеству, допущенному при строительстве жилого комплекса «Махаббат». Потерпевшими признаны 21 дольщик, сума ущерба - свыше Т252 млн» [106, с.1].

Иногда люди становятся жертвами мошенников в силу того, что сами стремятся обойти закон.

В толковых словарях С.И. Ожегова и Н.Ю. Шведовой содержатся следующие разъяснения понятия предупреждение: «Предупреждение - предупредить или извещение, предупреждающее о чем-нибудь, предостережение.... Предупредить. ... Заранее известить, Заранее принятыми мерами отвлечь. П. беду; опередить кого-нибудь, сделать что-нибудь ранее, чем что-нибудь произошло» [111, с. 582].

Значение предупреждения преступлений хорошо раскрывается в высказывании российского ученого В.Е. Эминова, который пишет: «В процессе своего исторического развития человечество использовало два основных способа противодействия преступным посягательствам на права и законные интересы личности, общества, государства: наказание за совершенные преступления и предупреждение преступлений» [112, с. 278].

Еще в XVIII веке великими учеными эпохи Просвещения были предложены следующие направления в борьбе с преступностью, например, итальянский юрист Чезаре Беккариа в своем труде «О преступлениях и наказаниях», являющимся мировым историческим наследием и представляющемся полезным для современных правоведов отмечал: «Лучше предупреждать преступления, чем наказывать. В этом – главная цель всякого хорошего законодательства, которое является искусством вести людей к

возможно большему счастью или к возможно меньшему несчастью, если говорить об общем итоге добра и зла в жизни» [113, с. 53].

Но, как следует из самого определения понятия, предупредить – это значит опередить наступление нежелательных последствий. Как принято говорить, предупредить, значить сработать на опережение, то есть принять меры к тому, чтобы нежелательные для общества события не наступили.

А. И. Алексеев следующим образом охарактеризовал общесоциальные меры правового характера: «Это, например, совершенствование законодательства, прямо не нацеленного на предупреждение преступности, а имеющего предметом правовое регулирование разнообразных общественных отношений иного характера (трудовых, семейных и т. д.), которые, будучи нормативно неупорядоченными, могут играть криминогенную роль» [114, с. 123].

В.В. Лунеев считает, что «социально-правовой контроль предполагает организацию жизни и деятельности людей на основе законов, принятых демократическим путём, исполнение которых является прозрачным и доступным для отслеживания гражданам, общественным организациям, политическим партиям и другим образованиям гражданского общества, средствам массовой информации, парламенту, правоохранительным и иным исполнительным органам и судам, а за нарушение законов (без всяких изъятий и неправомерных иммунитетов в соответствии с принципом «все равны перед законом и судом») следует гражданско-правовая, дисциплинарная, служебная, административная и уголовная ответственность» [115, с. 147 - 150]

По мнению Долговой А.И. общее (общесоциальное) предупреждение охватывает крупные, имеющие долговременный характер виды социальной практики в самом широком смысле этого слова. В сфере социальной (в узком смысле этого слова) большое антикриминогенное значение имеют меры, направленные на усиление социальной ориентации преобразований: устранение резкого социального расслоения общества; поддержка малоимущих граждан; укрепление семейных устоев; обеспечение надлежащих условий для социализации личности, преодоление ее социального отчуждения; ограничение негативных последствий безработицы, вынужденной миграции людей и т. п. [116, с. 1]

Многоаспектный, комплексный характер предупреждения преступности наиболее ярко проявляется именно на общесоциальном уровне. При этом сильной стороной общесоциального предупреждения является взаимосвязь различных по содержанию мер (экономических, социальных, культурно-воспитательных, правовых и др.), а также способность на основе взаимного дополнения (поддержки, обогащения) не просто суммировать эффект антикриминогенного воздействия, а придавать ему новое, несравненно более высокое в смысле результативности качество [116, с. 1].

По определению Агапова Е.П. общесоциальные меры могут быть экономическими, политическими, идеологическими и культурно-

воспитательными. В качестве общесоциальных мер предупреждения преступности можно выделить гуманизацию социальной среды, достижение принципа социальной справедливости, формирование позитивного общественного идеала, культурно-воспитательную и просветительскую работу со всеми группами населения [117, с. 1].

Предупреждение преступности должно исходить от государства, общества.

Предупреждение преступлений в соответствии с положениями ст.8 УПК РК является одной из задач уголовного судопроизводства. Одним из общих условий предварительного расследования является обязанность следователя и дознавателя в ходе расследования устанавливать причины, способствовавшие совершению уголовного правонарушения. Так, в соответствии со ст. 200 УПК РК установив при производстве по уголовному делу обстоятельства, способствовавшие совершению уголовного правонарушения, лицо, осуществляющее досудебное расследование, вправе внести в соответствующие государственные органы, организации или лицам, исполняющим в них управленческие функции, представление о принятии мер по устранению этих обстоятельств или других нарушений закона.

Отсюда следует, что предупреждение мошенничеств в сфере приобретения жилья является неотъемлемой частью как досудебного расследования, так и главного судебного разбирательства по этим делам.

Дело в том, что преступления по своему содержанию представляют собою акты человеческой деятельности. В силу того, что человек – существо разумное, с наивысшей формой организации нервной системы, в основе всей его деятельности находятся причины, побуждающие его к этой деятельности. В этой связи у разных видов преступлений будут разные причины, побудившие личность к их совершению. К примеру, в основе преступлений против собственности находятся корысть, то есть желание обогатиться за счет причинения материального ущерба владельцам имущества. Причинами причинения тяжких телесных повреждений могут быть личная неприязнь, месть и т.д.

Выявление причин, способствующих совершению преступления, возможно в результате объективного, всестороннего и полного исследования обстоятельств его совершения, которые устанавливаются как в ходе досудебного производства, так и в процессе главного судебного разбирательства.

Статья 2 Закона Республики Казахстан об ОРД в качестве задач оперативно-розыскной деятельности определяет выявление, предупреждение, пресечение и раскрытие преступлений.

Отдельными направлениями деятельности оперативно-розыскных органов по предупреждению преступлений:

- индивидуальная профилактика;
- общая организационная профилактика;
- профилактика с применением правового механизма (дисциплинарного

направления, административного направления, уголовного направления);

- информативная профилактика;
- информативно-правовая профилактика;
- профилактика с использованием оперативно-розыскных мероприятий и операций;
- профилактика с прогнозированием преступлений.

Кроме этого к специальным видам активной оперативно розыскной профилактики, направленной на нейтрализацию начавшихся шагов по совершению конкретных преступлений или их локализации относятся:

- предотвращение замышляемых преступлений;
- пресечение подготавливаемых преступлений;
- пресечение преступлений на стадии покушения.

Согласно Закону Республики Казахстан от 29 апреля 2010 года № 271-IV «О профилактике правонарушений» профилактика правонарушений – «комплекс правовых, экономических, социальных и организационных мер, осуществляемых субъектами профилактики правонарушений, направленных на сохранение и укрепление правопорядка путем выявления, изучения, устранения причин и условий, способствующих совершению правонарушений» [118].

Статья 2 Уголовного кодекса, обозначая стоящие перед ним задачи, практически регламентирует круг объектов, которые им охраняются. Этот фактор сам по себе является предупреждением, обозначением того, на что нельзя посягать (права, свободы и законные интересы человека и гражданина, собственность, права и законные интересы организаций, общественный порядок и безопасность, окружающая среда, конституционный строй и территориальная целостность Республики Казахстан, охраняемые законом интересы общества и государства).

Закон субъектами предупреждения уголовных правонарушений называет:

- государственные органы;
- органы местного самоуправления;
- организации;
- граждан Республики Казахстан.

По поводу рассматриваемых понятий в ученой среде высказываются самые разнообразные суждения. Приведем лишь некоторые из них. «Причины - это социально-психологические детерминанты, которые непосредственно порождают, воспроизводят преступность и преступления как свое закономерное следствие» [119, с. 110].

«Все причины преступности делятся на следующие три группы:

- 1) индивидуальные или антропологические, лежащие в самой личности преступника;
- 2) физические - влияние природы;
- 3) социальные - влияние общественной обстановки.

К первым относятся: пол, возраст, раса, наследственность, соматические (телесные) и психические, т. е. душевные, особенности преступника. К группе

вторых причисляются: климат, температура, строение почвы и пр. В число социальных причин входят богатство и бедность, жилища, занятия, образование, политическое устройство и др.» [112, с. 240].

При этом многими авторами субъективные факторы признаются причинами, а объективные - условиями преступности. В.Н. Кудрявцев в этой связи пишет: «Взаимодействие субъективных причин - дефектов обыденного сознания и объективных условий общественного развития представляет собой основной механизм, порождающий правонарушения» [120, с. 200]

«Причинами преступности называется совокупность социальных явлений и процессов, которые в определенных обстоятельствах играют роль условий, определяют существование преступности как социального явления, наличие в ее составе частей, а на индивидуальном уровне - совершение конкретных преступлений. Из приведенного определения следует, что понятие причин преступности связано с философскими категориями причин, условий и детерминант, а также имеет различные уровни: причины всей преступности, отдельных ее структурных подразделений, единичных преступлений» [121, с. 171].

«Условия преступности - это совокупность явлений, которые сами по себе не могут породить преступность, но служат обстоятельствами, способствующими ее возникновению и существованию. Условия преступности подразделяются на три основные группы:

- 1) сопутствующие условия - те, которые образуют общий фон событий и явлений, обстоятельства места и времени;
- 2) необходимые условия - без которых событие не могло бы наступить;
- 3) достаточные условия - комплекс всех необходимых условий [121, с. 171].

«В механизме причинности преступности причина порождает следствие, условия этому способствуют. Комплексы причин и условий, совместное действие которых вызывает следствия – преступность и преступление, называют криминогенными детерминантами» [122, с. 86].

«Причины и условия взаимодействуют друг с другом и являются важным фактором при появлении преступности. Факторы, выступающие в качестве причин, без наличия необходимых условий не могут являться достаточными для появления преступности. Связь причин и условий называют детерминизмом» [121, с. 171].

Таким образом, можно заключить, что современная криминология рассматривает причины и условия преступности как взаимосвязанные и взаимообусловленные понятия. Иными словами, для того, чтобы было совершено преступление, необходимы побудительные процессы, в качестве которых выступают определенные причины. Однако одних только причин недостаточно для того, чтобы произошло преступное событие. Только при наличии необходимых условий побудительные процессы получают свою реализацию в виде уголовно-наказуемого деяния.

Как бы ни странно это звучало, но все же, через совершение преступления реализуются определенные потребности человека. В этой связи уместно вспомнить об иерархии потребностей А. Маслоу, в соответствии с которыми «потребности более высокого уровня: социальные, самоуважение, самовыражение - не могут стать доминирующими в поведении человека, если не удовлетворены его базовые потребности: физиологические и потребность в безопасности» [123, с. 378].

Поэтому, действительно, чтобы разобраться в причинах мошенничеств в сфере приобретения жилья, необходимо установить, какие потребности послужили побудительным мотивом совершения этих преступлений.

В силу того, что рассматриваемый вид преступлений направлен на завладение чужим имуществом либо правом на это имущество, не составляет большого труда определить, что в данном случае на первый план выдвигается желание виновных лиц удовлетворить свои материальные, имущественные потребности.

Такая потребность присутствует у всех, без исключения, людей. Однако способы удовлетворения этих потребностей может быть законным и незаконным. При мошенничестве мы сталкиваемся с незаконным способом удовлетворения своих имущественных потребностей.

В контексте сказанного, установление причин и условий, способствующих совершению мошенничеств в сфере приобретения жилья, сводится, прежде всего, к установлению того, какие причины и условия способствуют подобному незаконному способу удовлетворения материальных потребностей виновными лицами.

Среди многочисленных способов совершения мошенничества в сфере приобретения жилья следует выделить мошенничество, совершаемое в сфере долевого строительства.

Дело в том, что именно данный вид мошенничества является результатом слабого законодательного регулирования. Всем известно, что долгие годы сфера долевого строительства никакими специальными правовыми актами не регулировалась. Отношения дольщиков и строительных фирм осуществлялись в рамках общих норм гражданского законодательства, а именно: обычных гражданско-правовых сделок, сводящихся к заключению договора о выполнении работ по строительству жилья, в которых стороны договаривались: со стороны заказчика - приобретателя жилья, оплатить намеченный объем работы и стоимость необходимых для этого материалов, а со стороны исполнителя – представителей строительной фирмы, выполнить заказанные работы в намеченный срок. Государство никаким образом данную сферу не контролировало.

Поэтому можно согласиться с коллективом российских авторов, которые считают, что «государство и непосредственно законодатель искусственно спровоцировали появление и развитие мошенничества в сфере долевого строительства» [124, с. 98].

Впервые в нашей республике государственное регулирование в сфере строительства жилья началось с 1 января 2007 года, когда в законную силу вступил Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве».

Данный закон в качестве защиты прав дольщиков предусматривал:

- лицензирования деятельности застройщика по привлечению средств дольщиков;
- контроль над целевым использованием привлеченных денег, в виде обязательного учета договоров;
- определение минимального набора прав и обязанностей в типовом договоре на долевое участие в строительстве, и т.п.

Однако указанный закон не предусматривал никаких обеспечительных мер по защите имущественных интересов сторон.

Разумеется, подобные законодательные пробелы позволяют недобросовестным людям совершить свои мошеннические действия.

Следующий Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года был призван устранить имеющиеся лазейки для мошенничества.

Теперь застройщики могли привлечь деньги дольщиков только при получении гарантии Фонда гарантирования, который является государственным органом. В самом названии данного учреждения заложено его содержание – это защита, гарантия прав дольщиков при наступлении гарантийных случаев.

Второй защитный элемент нового закона – это участие в указанных отношениях банков второго уровня, которые вправе при наступлении гарантийных случаев реализовать залоговое имущество застройщика.

Третий защитный элемент данного закона – это возможность заключения договора между застройщиком и дольщиком только после возведения застройщиком каркаса дома.

2 апреля 2019 года принят закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития бизнес-среды и регулирования торговой деятельности», которым были внесены поправки в действующий закон «О долевом участии в жилищном строительстве».

Таким образом государство приступило к активному регулированию отношений в сфере долевого участия граждан в строительстве жилья. Однако, к сожалению, это не исключает совершение преступлений в этой отрасли.

Так, например, на первичном рынке жилья возможны обычные способы мошенничества, совершаемые на рынке вторичного жилья (например, параллельная продажа одной квартиры нескольким лицам).

Мы полностью солидарны с авторами, которые считают «еще одним немаловажный фактор, детерминирующий мошенничество в сфере долевого строительства, - это мягкость уголовного наказания, неадекватная

материальному, моральному и физическому вреду, причиненному дольщикам вследствие мошеннических действий застройщиков» [124, с. 98].

Действительно, за мошенничество, совершенное в крупном размере и даже в отношении двух или более лиц, самое суровое наказание, предусмотренное в соответствии с ч.3 ст.190 УК РК, - это лишение свободы сроком от трех до семи лет лишения свободы.

Здесь наблюдается явное несоответствие наказания тяжести совершенного преступления. Потерпевшие суммы, вложенные в строительство жилья, копили в течение половины, а то и большей части своей жизни. Некоторые из них оформляют деньги в кредит и рассчитываются с банком по 20, 25 лет.

Основными детерминантами, способствующими совершению мошенничества в сфере долевого строительства, по мнению криминологов, являются:

- длительные сроки строительства;
- возможность корректирования графиков строительно-монтажных работ в зависимости от самых различных факторов;
- вовлечение в процесс строительства множество партнеров, работа с которыми также сказывается на корректировке графиков строительства;
- возможность наступления каких-либо противоречий между застройщиком и его партнерами;
- оплата строительного производства за счет средств дольщиков;
- аккумуляция на счетах застройщика больших денежных средств за счет вложений дольщиков;
- доступность огромных средств, поступивших от дольщиков, в течение длительного периода времени представителям застройщика;
- отсутствие прозрачности движения денежных средств поступивших от дольщиков;
- правовая безграмотность дольщиков;
- отсутствие у дольщиков знаний в области технологии жилищного строительства.

Предупреждение любого вида преступлений основывается на определении их детерминант.

Применительно к рассматриваемому виду преступлений в качестве основных детерминант, по мнению большинства криминологов, выступают:

- правовой нигилизм граждан;
- экономический фактор;
- низкая юридическая грамотность населения;
- низкий уровень информированности населения о мошеннических действиях с недвижимым имуществом.

В силу правового нигилизма некоторые граждане попадают в сети мошенников будучи ведомыми желанием самим обойти установленный законом порядок получения, к примеру, жилья по государственной программе. Свидетельством тому являются приведенные выше примеры.

Экономический фактор выступает в качестве детерминанты в силу, во-первых, высокой стоимости жилья, что создает его привлекательность для мошенников; во-вторых, низкий уровень материальной обеспеченности граждан, желающих приобрести жилье по государственной программе, способствует поиску ими более дешевого варианта.

По мнению ученых «если говорить о духовно-нравственной сфере, то причинами совершения преступления в сфере оборота недвижимости являются низкая юридическая грамотность населения, неспособность защищать свои права и законные интересы» [125, с. 100-103]. Некоторые граждане становятся жертвами мошенничества в сфере приобретения жилья в силу своей низкой юридической грамотности, которая сочетается с определенной долей беспечности. Граждане, не владеющие знаниями в области юриспруденции и различных тонкостях, регулируемых подзаконными актами в сфере оборота жилья, должны были бы воспользоваться помощью осведомленных лиц.

Низкий уровень информированности населения о мошеннических действиях с недвижимым имуществом является причиной того, что у людей не появляется остроты по поводу законности проводимых манипуляций. Не проявляя должной осторожности, люди доверяют своим оппонентам, не перепроверяют достоверность и обоснованность предложений мошенников.

Э.И. Никонова и Г.М. Тулибаева в своем исследовании придают огромное значение информационной среде, в которой человек пребывает.

А.Д. Еляковой информационная среда определяется как «антропогенная часть пространства, в котором взаимодействуют и самоорганизуются субъекты и объекты информационных процессов, поддерживаемых информационной инфраструктурой и связанных с поиском, обработкой и хранением информации и знаний» [126, с. 109].

По мнению указанных выше авторов, «информационная среда, консолидируя и воспроизводя социальную информацию, должна эффективно удовлетворять информационные потребности личности и общества» [127, с. 131].

Действительно, информационная среда оказывает огромное влияние на человека, который в соответствии с ней выстраивает не только свое поведение в определенный момент, период своей жизни, но и всю свою жизнь. Невозможно спорить с очевидным фактом. Мы все корректируем свое повседневное поведение, ориентируясь по информации, которую мы получаем из окружающего мира. Это не следование моде или иным каким-то течениям. Ориентация в соответствии с информацией, полученной из среды пребывания – это вопрос выживаемости человека.

Так повелось со времен первобытного человека, который был бы съеден хищниками или погиб бы от иных опасностей, если бы не прислушивался к своему окружению.

Для современной личности данные информационной среды также важны, как и для его предка - первобытного человека.

Сказанное подвигает нас выдвинуть следующий вопрос, с какого возраста и каким образом на человека информационная среда оказывает влияние, как фактор, формирующий основы его личности.

Информационная среда действует на человека главным образом предоставлением ему основных ценностных ориентаций.

Информационная и организационная деятельность реализуется путем проведения разъяснительной работы в средствах массовой информации, организации социально значимых мероприятий, государственного социального заказа в соответствии с законодательством Республики Казахстан и иных мер, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

Ресурсы, которыми обладает СМИ, дают ей право выступать в качестве инструмента общественного контроля с различными идеями социальной справедливости, отрицательным отношением к антиобщественным событиям. Данный контроль выражается в возможности активного воздействия на общественное мнение граждан и их поведение.

Главной целью средств массовой информации является обеспечение граждан необходимой информацией, раскрывающей некоторые подробности или даже разоблачающей кого-либо, с целью достижения социальной справедливости.

Поэтому большую пользу в деле информированности граждан оказала бы организация широкой информационно-пропагандистской работы в СМИ в целях формирования в обществе правовой грамотности, а также профилактики преступлений в сфере приобретения жилья. К участию в подобных мероприятиях можно было бы привлечь видных ученых, руководителей и представителей государственных органов, политических партий, общественности, а также обеспечив их участие в брифингах, интернет-конференциях, телевизионных передачах и «прямых линиях» по вопросам профилактики преступлений.

Следует отметить, что чрезмерной доверчивости граждан способствует личность мошенника. Так, главной отличительной чертой лиц, совершающих мошенничество в сфере приобретения жилья, является их способность вызывать у людей доверие. Это говорит о том, что эти лица не страдают такими вредными привычками, как алкоголизм, наркомания или токсикомания. Они имеют вполне респектабельную внешность, проявляют определенные знания в сфере оборота жилья и демонстрируют потерпевшим свою осведомленность в этой области. Мошенникам свойственны такие качества, как хороший интеллект, находчивость, изворотливость, искусство перевоплощения, коммуникабельность, умение налаживать психологический контакт с людьми и т.д.

Помимо указанных выше, есть еще детерминант, связанный с характеристикой личности потерпевших. Речь идет об определенной группе людей, которые становятся легким объектом для преступных манипуляций. К

такovým относятся одинокие престарелые люди, лица, находящиеся в плену алкогольной, наркотической, токсикоманической и иной зависимости.

Как отмечает К.Г. Хапов, «изучение виктимологического аспекта мошенничества в сфере оборота недвижимости показало, что потерпевшими от преступлений чаще становятся граждане в возрасте от 21 года до 30 лет, желающие улучшить жилищные условия, а также одинокие пенсионеры, инвалиды, алкоголики, наркоманы, лица, страдающие психическими заболеваниями, доля которых составляет 60% от общего количества потерпевших» [128, с. 169].

В соответствии с установленными детерминантами должна быть выстроена система профилактики преступлений.

Преодоление правового нигилизма граждан может быть достигнуто в результате длительного, непрерывного воздействия на сознание населения с целью выработки уважительного отношения к законам. Основной мерой этого воздействия является агитационная работа, проводимая представителями правоохранительных органов среди населения. Агитационная работа может заключаться в создании тематических видеороликов, проведении разъяснительной работы среди определенных групп населения, в правовом воспитании подрастающего поколения.

Такой детерминант, как экономический фактор, по нашему мнению, является константой, на которую невозможно воздействовать с целью его преодоления. Высокая цена на жилье, по сравнению с иными видами имущества, сохраняется всегда и везде. На наш взгляд, низкий уровень материальной обеспеченности некоторых граждан, так же присутствует во все времена и в любых государствах (причем, это не всегда связано со слабой социально-экономической политикой государства, а является следствием личностной характеристики человека).

Такой детерминант, как низкая юридическая грамотность населения, по нашему мнению, нельзя воспринимать в качестве негативного явления, с которым непременно следует бороться. Как известно, юриспруденция – наука сложная и требующая длительного обучения для того, чтобы стать специалистом в этой области. Поэтому нельзя ожидать, что лица, не владеющие юридическими знаниями, могут быть охвачены правовым всеобучем и получить знания, которые им пригодятся в случае необходимости в сфере оборота жилой недвижимости.

Другое дело, что население следует убеждать в необходимости обращения к специалистам-юристам в случаях, когда им предстоит участвовать в сделках с жилой недвижимостью.

Такой детерминант, как низкий уровень информированности населения о мошеннических действиях с недвижимым имуществом, не может быть ликвидирован полностью. Однако вполне реальна возможность существенного повышения уровня информированности населения. В этих целях

правоохранительные структуры должны использовать все средства массовой информации – это печать, радио, телевидение, интернет.

М.Р. Парфенов считает, что при этом «сама информация должна быть изложена простым понятным языком, и содержать, в частности, сведения о законодательно закрепленной процедуре осуществления сделок с недвижимостью, порядке регистрации и перехода права собственности, необходимых документах, а также проверки полномочий и документов, представляемых другой стороной, кроме того, сведения об основных известных способах совершения преступления и, самое важное, памятке о действиях, которые должен совершить владелец недвижимого имущества с целью предотвращения совершения посягательства на его имущество» [129, с. 475-481].

Население республики необходимо информировать о новых способах мошенничества в сфере приобретения жилья, а также о мерах предосторожности, которые необходимо им предпринимать в целях недопущения правонарушений. Помимо этого, целесообразно предложение населению рекомендаций по защите их от правонарушений в процессе совершения гражданско-правовых сделок с жильем.

Особое внимание следует уделять социальной группе, которая представляется наиболее уязвимой в силу того, что состояние членов этой группы можно условно определить как беспомощное. Это связано с тем, что эти люди не в полной мере могут осознавать характер совершаемых действий в их отношении. Так, одни из них пребывают в алкогольной, наркотической либо иной зависимости. Другие утратили возможность критического анализа в силу возраста (одинокое пенсионеры).

По мнению М.Р. Парфенова, «лица входящие в «группу риска» - одинокие пенсионеры, инвалиды и лица, состоящие на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, должны быть взяты на профилактический учет органами внутренних дел - с обязательным составлением реестра всего находящегося в собственности имущества и передачей информации в регистрирующий орган, и все совершаемые сделки с имуществом указанной категории граждан на стадий проверки должны выявляться, тем самым пресекая совершение преступления» [129, с.475-481].

Мы поддерживаем данного автора лишь в том, что нужен профилактический учет лиц, рассматриваемой категории. Однако не соглашаемся с тем, что эту работу должны выполнять органы внутренних дел.

Дело в том, что выполнение указанной функции государственным органом можно расценить как своеобразный административный надзор и, как следствие, усмотреть в этом нарушение прав лиц, которые, кстати, не лишены дееспособности (особенно пенсионеры).

Другое дело, если профилактический учет будет осуществляться представителями общественности, то есть общественными организациями.

Таким образом, в результате проведенного исследования мы приходим к выводу:

- профилактическая деятельность по недопущению и пресечению преступлений в сфере приобретения жилья должна основываться на детерминантах этого вида правонарушений;

- предупредительная деятельность должна быть постоянной и повсеместной;

- в целях профилактики преступлений в отношении представителей наиболее уязвимой группы населения (одиноких пенсионеров, лиц, страдающих алкогольной, наркотической и иной зависимостью) целесообразно создание общественной организации, которая бы выполняла функции по взятию этих лиц на профилактический учет с обязательным составлением реестра всего находящегося в собственности имущества и передачей информации в регистрирующий орган в целях пресечения противоправных сделок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе нашего исследования мы провели всестороннее изучение вопросов расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья. Сложность выполнения данной работы заключалась, прежде всего в том, что среди различных форм хищения мошенничество является наиболее сложным и многогранным. Преступный замысел и способ его реализации образуют сложность уголовно-правовой характеристики мошеннических действий. Многогранность мошенничества заключается в том, что оно приобретает характерные «индивидуальные» признаки в зависимости от того в какой сфере правоотношений оно совершается.

Для успешного расследования любых уголовных правонарушений следователю помимо знаний уголовно-правовой характеристики, помогающей ему осуществить правильную квалификацию деяний виновных, необходимо знание криминалистической характеристики этих правонарушений. Если уголовно-правовая характеристика дает ориентиры по тому, какие деяния подпадают под значение уголовно-правовых норм, то криминалистика дает ориентиры каким образом выявлять и фиксировать эти деяния с тем, чтобы, будучи процессуально грамотно систематизированными, они способствовали бы решению задач уголовного процесса.

Криминалистическую характеристику мошеннических действий в сфере приобретения жилья составляют следующие элементы:

- 1) характеристика объекта (предмета) преступного посягательства;
- 2) способ совершения и сокрытия преступления;
- 3) механизм формирования следов;
- 4) характеристику личности преступника;
- 5) характеристику личности потерпевшего.

Основной способ совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья укладывается в рамки общих способов мошенничества в любой сфере – это, как сказано в диспозиции ч.1 ст.190 УК РК, обман и злоупотребление доверием.

Как известно, при мошенничестве отсутствует насилие. Собственник сам, добровольно передает свое жилье или право на это жилье виновному, будучи, находясь в обманутом состоянии в отношении истинных намерений злоумышленника. Виновный намеренно вводит потерпевшего в заблуждение, располагает его к себе и, впоследствии, злоупотребляет его доверием.

Существуют различные схемы совершения указанных видов мошенничества:

- продажа недвижимого жилого имущества лицом, не являющимся собственником;
- продажа жилого помещения сразу нескольким покупателям;
- аренда жилья с последующей его пересдачей по более высокой цене, причем как одному лицу, так и сразу нескольким лицам;

- обмен жилья, при котором лицу, имеющему алкогольную или наркотическую зависимость, предлагается обменять свое жилье на более дешевый вариант с символической доплатой;

- мошенничество при участии в долевом строительстве;
- мошенничество с созданием ЖСК (жилищно-строительного кооператива);
- мошенничество с созданием финансово-строительных пирамид;
- продажа несуществующего жилья;
- мошенничество с обременением в виде ренты с пожизненным содержанием собственника;
- продажа жилья по заведомо ложной доверенности;
- мошенничество с выморочным жильём.

Соккрытие следов преступления выполняется посредством действий по избавлению от незаконно приобретенного жилья. Это возможно осуществить посредством перепродажи или обмена. Одновременно могут применяться действия по дальнейшему поддержанию обманутого состояния потерпевших. Это особенно применимо при мошеннических действиях на рынке первичного жилья. При мошенничестве на рынке первичного жилья с целью сокрытия преступления ликвидируются фирмы-застройщики, уничтожаются документы и т.д.

Механизм слеодообразования при мошенничестве в сфере приобретения жилья характеризуется как идеальными, так и материальными следами. В качестве идеальных следов выступает информация, запечатленная в сознании потерпевших, свидетелей и иных лиц, которая, впоследствии, фиксируется в протоколах допросов этих лиц. Материальные следы, чаще всего, представлены в виде различных документов, которые были использованы при совершении преступления.

Характеристика личности преступника обусловлена характером совершаемого преступления. В данном случае на первый план выступают такие характерные черты преступления, как отсутствие физического или психологического насилия. Это обстоятельство исключает применение грубой физической силы. Осуществление мошеннических действий в сфере приобретения жилья требует от исполнителей проявление таких качеств, как хороший интеллект, находчивость, изворотливость, искусство перевоплощения, коммуникабельность, умение по налаживанию психологического контакта с людьми и т.д. Все это обуславливает то, что данный вид преступлений совершают не только мужчины, но и женщины.

Предмет расследования по уголовным делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья будет включать в себя оба компонента: криминалистическую характеристику этих преступлений и предмет доказывания, который в свою очередь, состоит из обстоятельств, подлежащих доказыванию. В конечном итоге данный «симбиоз» получит свое воплощение в том, что обстоятельства, подлежащие доказыванию, будут иметь своеобразную криминалистическую «окраску».

Общий предмет доказывания представлен в статье 113 УПК РК и закрепляет перечень обстоятельств, подлежащих доказыванию по всем уголовным делам, вне зависимости от вида уголовного правонарушения. По уголовным делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья предлагаемый законом «трафарет» несколько углубляется в силу наложения на него элементов криминалистической характеристики преступлений указанной категории.

В итоге, по делам о мошеннических действиях в сфере приобретения жилья подлежат доказыванию следующий перечень обстоятельств:

1) Событие преступления (время, место, способ и другие обстоятельства совершения преступления).

2) Предмет посягательства при мошенничестве.

3) Виновность лица в совершении преступления, форма его вины и мотивы.

4) Обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого.

5) Характер и размер вреда, причиненного преступлением.

6) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания.

7) Виновность лица в совершении преступления.

8) Обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого.

9) Характер и размер вреда, причиненного преступлением.

10) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания

11) Обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния; обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания.

12) Обстоятельства, смягчающие и отягчающие ответственность.

13) Подлежат выявлению также обстоятельства, способствовавшие совершению преступления.

Установление в процессе доказывания всех перечисленных обстоятельств будет означать, что следователю удалось обеспечить полное, всестороннее и объективное исследование обстоятельств дела так, как это требует уголовно-процессуальное законодательство.

Установление способов совершения мошенничества в сфере приобретения жилья имеет очень важное значение, так как в нем отображается не просто обман или злоупотребление доверием, а прослеживается использование определенных последовательных, заранее продуманных приемов.

Особенностью рассматриваемого преступления является то, что оно маскируется под вполне законные действия. Оно внешне похоже на самые обыкновенные сделки.

Способ мошенничества во многом определяется психологическими процессами, переживаемыми потенциальными потерпевшими. Так, мошенничество в сфере жилищного строительства полностью основывается на естественном желании людей иметь собственное жилье. Подогревая эти естественные устремления личности, мошенники создают ажиотаж с предложениями выгодного приобретения жилья.

Содержание деятельности по осуществлению мошенничества в сфере приобретения жилья не должна вызывать каких-либо подозрений у жертвы преступления. Все должно выглядеть вполне нормально, законно, а поведение исполнителей мошенничества должно укладываться в рамки нормального поведения законопослушного гражданина.

Помимо этого, мошенник должен:

- во-первых, правильно выбрать кандидатуру в качестве жертвы преступления;
- во-вторых, прогнозировать поведение жертвы преступления на протяжении времени осуществления мошеннических действий;
- в- третьих, предусматривать условия обстановки места совершения преступления;
- в-четвертых, прогнозировать и учитывать поведение третьих лиц, без участия которых невозможно осуществление запланированных действий;
- в-пятых, определить конечную цель, которая должна быть достигнута в результате реализации преступного умысла.

Замышляя совершение мошенничества в сфере приобретения жилья виновные, прежде всего, выбирают жертву преступления. Именно от характеристики личности потерпевшего зависит способ совершения преступления.

Поскольку право на жилье требует удостоверения действий по переходу прав собственности от одного лица другому и подлежит государственной регистрации, мошенники вынуждены детально продумывать план своих действий в условиях обстановки места совершения преступления. Прогнозирование и учет поведение третьих лиц, без участия которых невозможно осуществление запланированных действий предполагает «работу» с нотариусами, должностными лицами государственных учреждений, рекламодателей и т.д.

Мошенничество в сфере приобретения жилья требует от своих исполнителей выполнение довольно сложной интеллектуальной работы, которая, в свою очередь, должна предусматривать способы по использованию самых различных методов и приемов. Именно поэтому для эффективного расследования этих преступлений важно знать существующие на сегодняшний день способы совершения данного вида преступления.

Способы совершения данного вида преступления являются полноструктурными. Это означает, что конструкция способов совершения преступления состоит из всех трех элементов совершения преступления, а

именно: приготовление или подготовка, совершение главного события преступления и сокрытие следов преступления.

В результате проведенного исследования мы убедились, что способы совершения преступления и способы сокрытия следов преступления находятся в тесной взаимосвязи и взаимообусловленности. Установление этих структурных элементов преступной деятельности является обязательным в ходе предварительного расследования и судебного следствия.

Исходя из рекомендаций криминалистической науки по определению и решению общих задач расследования по всем видам уголовных правонарушений, адаптируя их к расследованию мошенничеств, совершаемых в сфере приобретения жилья, можно заключить, что на первоначальном этапе расследования алгоритм действий следователя должен включать:

- 1) установление события преступления;
- 2) установление лица, совершившего преступление;
- 3) выявление, фиксация и изъятие материальных следов преступления;
- 4) выявление, фиксация и изъятие идеальных следов преступления;
- 5) своевременное установление и предупреждение противодействия со стороны лиц, заинтересованных в сокрытии следов преступления;
- 6) обеспечение возмещения материального ущерба или возможной конфискации.

В стадии последующего этапа расследования следователь получает новую либо дополнительную информацию об обстоятельствах совершения преступления. Этому способствует глубокий анализ собранного материала на первоначальном этапе расследования.

Рассмотрение вопроса о типичных следственных ситуациях и планировании расследования мошенничества в сфере приобретения жилья, мы приходим к заключению:

- в судебно-следственной практике складывается множество типичных следственных ситуаций;
- при всей типизации, эти следственные ситуации все же обладают определенной индивидуальностью;
- типичным следственным ситуациям свойственна определенная динамичность - складываясь определенным образом в первоначальной стадии расследования, они могут существенным образом изменяться, как в процессе первоначального, так и последующего этапа расследования.

На первоначальном и в последующем этапе расследования по данной категории уголовных дел решение задач расследования зависит от складывающихся следственных ситуаций (по данным делам наблюдается их многообразие), тщательный анализ которых позволит выбрать из множества версий наиболее оптимальные из них. Следователь создает абстрактную модель развития ситуации и выстраивает пути ее разрешения.

Криминалистическая тактика – это продукт мыслительной деятельности лица, производящего предварительное расследование. От интеллектуального и

компетентностного уровня лица, определяющего тактику расследования в целом, либо отдельного следственного действия, зависит успешность тактически продуманного мероприятия.

Понятие криминалистической тактики включает в себя:

- отношения следователь – подозреваемый, обвиняемый и иные участники уголовного процесса;

- обобщение следственной практики, аккумулирующей наиболее целесообразные приёмы, правила, установления, технологии, предписания и рекомендации по определению наиболее эффективной линии поведения при планировании расследования по уголовному делу;

- обобщение следственной практики, аккумулирующей наиболее рациональные и целесообразные приёмы, правила, установления, технологии, предписания и рекомендации по определению наиболее эффективной линии поведения при осуществлении конкретных следственных действий.

Для успешного раскрытия и расследования мошенничества в сфере приобретения жилья большое значение имеет тактика проведения следственных действий.

Исследование тактических особенностей расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья приводит к следующим выводам:

- тактика расследования должна быть выстроена в зависимости от складывающейся на момент расследования следственной ситуации;

- криминалистической наукой предлагается тактика и методика расследования по различным типичным следственным ситуациям. Однако, помимо типизации, каждое уголовное дело обладает собственными индивидуализированными характеристиками, которые могут повлиять на выбор тактики расследования;

- проведение отдельных следственных действий требует обособления с учетом данного вида преступления и конкретной следственной ситуации;

- следственная тактика по рассматриваемой категории дел, так же, как и по иным делам, представляя собою мыслительную деятельность следователя, должна непрерывно подвергаться корректированию с учетом динамики расследования.

Чтобы разобраться в причинах мошенничества в сфере приобретения жилья, необходимо установить, какие потребности послужили побудительным мотивом совершения этих преступлений.

В силу того, что рассматриваемый вид преступлений направлен на завладение чужим имуществом либо правом на это имущество, не составляет большого труда определить, что в данном случае на первый план выдвигается желание виновных лиц удовлетворить свои материальные, имущественные потребности.

Предупреждение любого вида преступлений основывается на определении их детерминант.

Применительно к рассматриваемому виду преступлений в качестве основных детерминант, по мнению большинства криминологов, выступают:

- правовой нигилизм граждан;
- экономический фактор;
- низкая юридическая грамотность населения;
- низкий уровень информированности населения о мошеннических действиях с недвижимым имуществом.

В силу правового нигилизма некоторые граждане попадаются в сети мошенников будучи ведомыми желанием самим обойти установленный законом порядок получения, к примеру, жилья по государственной программе. Свидетельством тому являются приведенные выше примеры.

Экономический фактор выступает в качестве детерминанты в силу, во-первых, высокой стоимости жилья, что создает его привлекательность для мошенников; во-вторых, низкий уровень материальной обеспеченности граждан, желающих приобрести жилье по государственной программе, способствует поиску ими более дешевого варианта.

Некоторые граждане становятся жертвами мошенничества в сфере приобретения жилья в силу своей низкой юридической грамотности, которая сочетается с определенной долей беспечности. Граждане, не владеющие знаниями в области юриспруденции и различных тонкостях, регулируемых подзаконными актами в сфере оборота жилья, должны были бы воспользоваться помощью осведомленных лиц.

Низкий уровень информированности населения о мошеннических действиях с недвижимым имуществом является причиной того, что у людей не появляется остроты по поводу законности проводимых манипуляций. Не проявляя должной осторожности, люди доверяют своим оппонентам, не перепроверяют достоверность и обоснованность предложений мошенников.

В результате проведенного исследования мы приходим к выводу:

- профилактическая деятельность по недопущению и пресечению преступлений в сфере приобретения жилья должна основываться на детерминантах этого вида правонарушений;
- предупредительная деятельность должна быть постоянной и повсеместной.

В результате нами сделаны нижеследующие выводы:

1. На основе изучения современной действительности определены особенности криминалистической характеристики мошеннических действий в сфере приобретения жилья, раскрывающие функционально-структурное назначение в практической деятельности по расследованию исследуемого вида преступления.

2. Раскрыто содержание каждого обстоятельства, подлежащего установлению, применительно к доказыванию мошеннических действий в сфере приобретения жилья.

3. Определены и дифференцированы способы совершения мошеннических действий в сфере приобретения жилья, а также их взаимодействие с типичными следственными ситуациями и особенностями планирования расследования уголовного дела.

4. Семантический анализ позволил сформулировать дефиницию «криминалистическая тактика», признаки которой были положены в основание содержания тактических особенностей расследования мошеннических действий в сфере приобретения жилья.

5. Предлагается придать правовую основу тактическим действиям по расследованию преступлений, особенностям возмещения морального вреда потерпевшему, квалификации состава преступления, собиранию и закреплению доказательств, профилактики и предупреждения мошенничества в сфере приобретения жилья:

- внести дополнение в пункт 19 Нормативного постановления Верховного суда Республики Казахстан от 27 ноября 2015 года № 7 «О применении судами законодательства о возмещении морального вреда» в следующей редакции: «Решение вопроса о возмещении морального ущерба потерпевшему лицу в результате мошенничества в сфере приобретения жилья подлежит разрешению в рамках рассмотрения уголовного дела»;

- с учетом сложности и многообразия способов совершения преступления, а также тяжести его последствий для потерпевших целесообразно положения об уголовной ответственности за мошенничество в сфере приобретения жилья обособить в отдельную статью, что позволит избежать квалификационные и процессуальные ошибки при расследовании преступлений этой категории;

- дополнить ст.263 УПК РК частью 3-1 в следующей редакции: «В необходимых случаях свободные образцы почерка (подписи) могут быть получены в ходе общего оперативно-розыскного мероприятия с соблюдением требований закона Республики Казахстан «Об оперативно-розыскной деятельности»»;

- в целях профилактики преступлений в отношении представителей наиболее уязвимой группы населения (одиноких пенсионеров, лиц, страдающих алкогольной, наркотической и иной зависимостью) целесообразно создание общественной организации, которая бы выполняла функции по взятию этих лиц на профилактический учет с обязательным составлением реестра всего находящегося в собственности имущества и передачей информации в регистрирующий орган в целях пресечения противоправных сделок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 23.03.2019 г.) https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1005029
2. Белкин Р. С. Курс криминалистики: Общая теория криминалистики. В 3-х томах. Т. 1 / Белкин Р.С. - М.: Юристъ, 1997. - 538 с.
3. Волохова О. В., Егоров Н. Н., Жижина М. В. Криминалистика: учебник / под ред. Е. П. Ищенко. М.: Проспект, 2011. 504 с.
4. Коновалов С. И. Теоретико-методологические проблемы криминалистики. Ростов н/Д.: РЮИ МВД России, 2001. 208 с.
5. Винокуров С.И. Криминалистическая характеристика преступления, ее содержание и роль в построении методики расследования конкретного вида преступлений // Методика расследования преступлений. Общие положения: Материалы научно-практической конференции (г. Одесса, ноябрь 1976 г.). - М., 1976. - С. 101-104
6. Криминалистическая характеристика преступлений и ее использование в следственной практике. Лекция / Радаев В.В. - Волгоград: Изд-во ВСШ МВД СССР, 1987. - 23 с.
7. Криминалистика : [Учеб. для вузов по спец. "Правоведение" / А. Н. Васильев, И. Ф. Герасимов, Н. П. Яблоков и др.]; Под ред. Н. П. Яблокова, В. Я. Колдина. - М. : Изд-во МГУ, 1990. - 462,[1] с
8. Уголовный кодекс Республики Казахстан от 3 июля 2014 года № 226-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.12.2020 г.) https://online.zakon.kz/m/document?doc_id=31575252
9. Борзенков Г.Н. Преступления против собственности (о главе в проекте УК Российской Федерации) // Вестник Московского университета. - М.: Изд-во Моск. ун-та, 1992, № 6. - С. 12-21
10. Ответственность за преступления против собственности / Гаухман Л.Д., Максимов С.В.. - 3-е изд., испр. - М.: ЮрИнфоР, 2002. - 310 с.
11. Ответственность за корыстные преступления против собственности. Учебно-практическое пособие / Кочои С.М.. - 2-е изд., доп. и перераб. - М., 2000. - 288 с.
12. Расследование групповых мошенничеств в жилищной сфере. Учебное пособие / Бедрин С.И. - Волгоград: ВА МВД России, 2003. - 104 с.
13. Расследование мошенничества в сфере оборота жилища. Учебно-практическое пособие / Шаров А.В. - М.: Юрлитинформ, 2005. - 208 с.
14. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.01.2021 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1007658
15. Малых С.А. КРИМИНАЛИСТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СОВЕРШЕННЫХ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЫХ

ПОМЕЩЕНИЙ// Актуальные проблемы российского права. 2008. № 3 (8). С. 433-437.

16. Методика расследования мошенничества в сфере оборота жилища. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Шаров А.В. - М., 2003. - 265 с.

17. Щепалов С. Мошенничество - это умышленное причинение имущественного ущерба // Российская юстиция. - М.: Юрид. лит., 2003, № 1. - С. 60-62

18. Мошенничество на рынке жилья: схемы обмана, способы защиты // <https://www.kn.kz/article/8500/>

19. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 29 июня 2017 года № 6 «О судебной практике по делам о мошенничестве» https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37192456

20. Лобанов С. С. Мошенничество при строительстве жилья // О-во и право. — 2008. — № 2 (20). — С. 244—246.

21. Как не стать жертвой мошенников на рынке недвижимости// https://forbes.kz/process/property/kak_ne_stat_jertvoy_moshenniko_v_na_ryinke_nedvijimosti

22. Ярных Д. А. Мошенничество застройщиков // Жилищное право. — 2016. — № 8. — С. 73—76.

23. Горобченко С. В. Методика расследования мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимости: дис... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Горобченко С. В. — Челябинск, 2009. — 218 с.

24. Лавров В.П. Некоторые научные аспекты изучения способов сокрытия преступлений // Способы сокрытия следов преступлений и криминалистические методы их установления. — М., 1984.С.39.

25. Обобщение судебной практики по делам о мошенничестве по статье 190 УК РК 30 ноября 2015 года город Караганды// <https://sud.gov.kz/rus/court-acts>

26. Приговор районного суда №2 Сарыаркинского района города Астаны по делу №7117-19-00-1/23 от 19 февраля 2019 года// Банк судебных актов:// sud.gov.kz/rus/court-acts

27. НЕКОТОРЫЕ Третьякова Е.И.ЭЛЕМЕНТЫ КРИМИНАЛИСТИЧЕСКОЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ МОШЕННИЧЕСТВА, ПОВЛЕКШЕГО УТРАТУ ПРАВА НА ЖИЛЬЕ//Вестник Восточно-Сибирского института Министерства внутренних дел России. 2019. № 1 (88). С. 241-251.

28. Ульянова Л.Т. Предмет доказывания и доказательства в уголовном процессе России. М.: Городец, 2008. 176с.

29. Антонова Э.Ю. ДОКАЗЫВАНИЕ КАК ВИД ПОЗНАНИЯ И ЕГО ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ И ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ Пробелы в российском законодательстве. 2015. № 1. С. 209-213.

30. Лузгин И.М. Методологические проблемы расследования. М., 1973. С. 18.

31. Lupinская П.А. Доказывание в советском уголовном процессе. М., 1966. С. 4.

32. Строгович М.С. Курс советского уголовного процесса: в 2 т. Т. 1. М., 1968. С. 296.
33. Ожегов С. И. Словарь русского языка. М., 1989. С. 546–547.
34. Астафьев Ю. В. Особенности познавательной деятельности по раскрытию преступлений // Вестник Воронежского Государственного университета. 2011 №1 С.364-374.
35. Павлов Т. Информация, отражение, творчество. М., 1967. С. 3
36. Фойницкий И. Д. Курс уголовного судопроизводства. СПб., 1996. Т. 2. С.173-174
37. Уголовно-процессуальное право РФ / отв. ред. П.А. Лупинская. М., 2009. С. 282, 283.
38. Основы теории доказывания в советском правосудии / Курылев С.В. - Минск: Изд-во БГУ, 1969. - 204 с.
39. Давлетов А.А. Основы уголовно-процессуального познания. Екатеринбург, 1997. С. 23, 25, 27
40. Поппер К.Р. Объективное знание. Эволюционный подход / пер. с англ. Д.Г. Лахути; отв. ред. В.Н. Садовский. М., 2002. С. 67.
41. Чудинов Э.М. Природа научной истины. М., 2010. С. 18.
42. Шептулин А.П. Диалектический метод познания. М., 1983. С. 101.
43. Слепова Г.В. Особенности предмета доказывания по уголовным делам о мошенничестве в жилищной сфере// Вестник Калининградского юридического института МВД России. 2010. № 4 (22). С.21-25.
44. Уголовно-процессуальное право Российской Федерации: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Ответ. ред. проф. И.Л. Петрухин. М., 2006. С.186.
45. Луценко О.А. Роль криминалистической характеристики в расследовании взяточничества // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 10 (77). С. 129-133.
46. Уголовно-процессуальный кодекс Республики Казахстан от 4 июля 2014 года № 231-V (с изменениями и дополнениями по состоянию на 02.01.2021 г.)
47. дело №7135-19-00-1/4 // <https://sud.gov.kz/rus/court-acts>
48. Дело №7117-19-00-1/23 // <https://sud.gov.kz/rus/court-acts>
49. Приговор районного суда №2 Алматинского района города Астаны по делу №7117-18-00-1/25 31 мая 2018 года// Банк судебных актов:// sud.gov.kz/rus/court-acts
50. Дело № 7210-19-00-1/60// <https://sud.gov.kz/rus/court-acts>
51. Приговор районного суда №2 Алматинского района города Астаны по делу №7117-18-00-1/25 31 мая 2018 года// Банк судебных актов:// sud.gov.kz/rus/court-acts
52. Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 27 ноября 2015 года № 7 «О применении судами законодательства о возмещении морального вреда» (с изменениями от 31.03.2017 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39217526

53. Устинов В.С. Комментарий к ст.21 УПК РСФСР // Комментарий к Уголовнопроцессуальному кодексу РСФСР / Отв. ред. В.И. Радченко; под ред. В.Т. Томина. - 5-е изд. перераб. и доп. - М.: «Юрайт-М», 2001, с.53.
54. Васильев А.Н., Яблоков Н.П. Предмет, система и теоретические основы криминалистики. М., 1984. С.8
55. Белкин Р.С. Ведется расследование. М., 1976. С.79.
56. Карелов Ю.Ф. Расследование мошенничества: Лекция. Ташкент, 1981. С. 17.
57. Осокин Р.Б. Уголовно-правовая характеристика способов совершения мошенничества: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 62.
58. Зайченко В. Е. Факторы, детерминирующие мошенничество в сфере долевого строительства / В. Е. Зайченко // Юридический факт. — 2019. — № 79. — С. 65–69
59. Гареев И. Ф. Нарушения законодательства в долевом строительстве / И. Ф. Гареев, Ф. Ф. Шайхутдинов // Жилищные стратегии. — 2019. — Т. 6, № 2. — С. 255–276
60. Гладких В. И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? / В. И. Гладких // Безопасность бизнеса. — 2019. — № 5. — С. 20–25
61. Зимнева С. В. Нарушение законодательства об участии в долевом строительстве: вопросы уголовной ответственности / С. В. Зимнева, О. В. Павленко // Таврический научный обозреватель. — 2017. — № 8 (25). — С. 47–53
62. Кулешов Ю.Н. Значение типовых знаний о способе совершения преступления для расследования мошенничества в сфере жилищного строительства//Электронный научный журнал «Наука. Общество.Государство» 2020. Т. 8, № 3 (31)<http://esj.pnzgu.ru> ISSN 2307-9525 (Online)
63. Пластинина Н. Популярные виды мошенничества на рынке вторичного жилья // Жилищное право. — 2015. — № 12. — С. 12—18.
64. Асылгузин А.И.ОСОБЕННОСТИ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ// Аллея науки. 2019. Т. 2. № 6 (33). С. 607-611
65. Белов Е.В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации. - 125 с.
66. Рудниченко А.В., Саранцев А.А О НЕКОТОРЫХ ЭЛЕМЕНТАХ КРИМИНАЛИСТИЧЕСКОЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ МОШЕННИЧЕСТВА, ПОВЛЕКШЕГО УТРАТУ ПРАВА НА ЖИЛЬЕ.//Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2020. № 3 (118). С. 126-128.
67. Калашников М.И. Уголовно-правовая характеристика мошенничества как одного из основных преступлений в сфере недвижимости // Публичное и частное право. 2015. № 4 (28). С. 96 -102.

68. Атаев З.А. общественная опасность преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2016. № 4 (34). С. 23-27
69. Ярных Д. А. Мошенничество застройщиков // Жилищное право. — 2016. — № 8. — С. 73—76.
70. Приговор районного суда №2 №2 Алматинского района города Астаны по делу №7117-18-00-1/27 05 февраля 2018 года // Банк судебных актов://sud.gov.kz/rus/court-acts
71. Третьякова Е.И. Способ совершения мошенничества в сфере оборота жилья // Криминалистика: вчера сегодня, завтра. - 2017. - № 3. - С. 73-76.
72. Горобченко С. В. Криминалистическая классификация способов совершения мошенничества в сфере оборота недвижимости // Право и образование. - 2008. - № 8. - 218 с.
73. Низаева Р.С. Расследование мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости (проблемы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. - Уфа, 2017. - 245 с.
74. Приговор районного суда №2 Алматинского района города Астаны по делу №7116-17-00-1/1059 27 ноября 2017 года // Банк судебных актов://sud.gov.kz/rus/court-acts
75. Ермолович В.Ф., Ермолович Д.В. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К КЛАССИФИКАЦИИ И СИСТЕМАТИЗАЦИИ СПОСОБОВ СОВЕРШЕНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ//Проблемы управления (Минск). 2012. № 1 (42). С. 147-153.
76. Белкин Р. С. Криминалистика: проблемы, тенденции, перспективы. От теории – к практике. М., 1988. С. 218
77. Влезько Д.А. СОДЕРЖАНИЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ЭТАПА РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ\\ В сборнике: Научное обеспечение агропромышленного комплекса Сборник статей по материалам 71-й научно-практической конференции преподавателей по итогам НИР за 2015 год. Ответственный за выпуск А. Г. Кощаев. 2016. С. 362-363
78. Шурухнов, Н. Г. Розыскная деятельность следователя / Н. Г. Шурухнов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : 2008. – С. 521-535
79. Планирование расследования сложных многоэпизодных дел. Учебное пособие // Н.И. Кулагин. - Волгоград: Изд-во ВСШ МВД СССР, 1976. - 63 с.
80. Криминалистическая алгоритмизация и программирование расследования преступлений: Предпосылки. Теоретические основы. Система понятий. Учебное пособие: В 3-х частях. Ч. 1 / А.С.Шаталов. - М.: Изд-во ГУ ВШЭ, 2001. - 88 с.
81. Васильев А.Р., Яблоков Н.П. Предмет, система и теоретические основы криминалистики. М., 1984. С. 137
82. Кузнецов А.А. Понятие и система криминалистической тактики, ее роль в раскрытии и расследовании преступлений. - Омск, 1993, с. 14

83. Агафонов В.В. Методика расследования ношения, изготовления или сбыта холодного оружия. Указ. изд., с.28

84. Филиппов А. Г. Общие положения методики расследования отдельных видов и групп преступлений (криминалистической методики) // Криминалистика: полный курс / под общ. ред. А. Г. Филиппова. - 5-е изд. - М.: Юрайт, 2013. - 855 с.

85. Лисиченко В.К. Следственная ситуация и ее значение в криминалистике и следственной практике / В.К. Лисиченко, О.В. Батюк // Криминалистика и судебная экспертиза. 1988. Вып. 36. С. 5-7

86. Синкевич В. В. Некоторые способы совершения мошенничества в жилищной сфере на примере конкретных уголовных дел и методика их расследования//ВЕСТНИК ВГУ, СЕРИЯ: ЛИНГВИСТИКА И МЕЖКУЛЬТУРНАЯ КОММУНИКАЦИЯ, 2008, № 1 С. 122-127

87. Григорян С.А. Законодательство в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости как источник для формирования частной криминалистической методики расследования указанных деяний// Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2020. № 3 (15) С.35-42

88. Бородкина Т.Н. РАССЛЕДОВАНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА, ПОВЛЕКШЕГО ЛИШЕНИЕ ПРАВА ГРАЖДАНИНА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ: ОСОБЕННОСТИ ПРОИЗВОДСТВА ПО УГОЛОВНЫМ ДЕЛАМ//Эпоха науки. 2017. № 11. С. 19-23

89. Кусаинов Д. Ш. Особенности первоначального этапа расследования мошенничества в сфере жилищных отношений// Вестник Института законодательства и правовой информации Республики Казахстан. №1 (37) 2015 С.122-125

90. Зеленин Д.Н. НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ БОРЬБЫ С МОШЕННИЧЕСТВОМ В СФЕРЕ ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛЬЯ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ//Экономическая безопасность России: политические ориентиры, законодательные приоритеты, практика обеспечения: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2008. № 1. С. 187-191.

91. Соколов А. Б., Кузнецов А. А. Расследование краж имущества граждан, совершаемых группами несовершеннолетних: моногр. — М., 2013. — 240 с.

92. Яндекс. Словари. Определение слова «Тактика» [Электронный ресурс]. – URL: <http://slovari.yandex.ru/тактика/значение/> (дата обращения: 24.07.13).

93. Центров Е.Е.О ПАРАДИГМЕ КРИМИНАЛИСТИЧЕСКОЙ ТАКТИКИ И ЕЕ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЯХ//Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 2016. № 1. С. 79-98.

94. Порубов Н.И. Допрос в советском уголовном судопроизводстве. Мн., 1973. С. 32–34.

95. Уголовная тактика. Руководство к расследованию преступлений: Перевод с немецкого / Вейнгарт А.; Пер. под ред., с прим.: Лебедев В.И. - С.-Пб.: "Вестн. полиции", 1912. - 293 с.
96. Якимов И.Н. Практическое руководство к расследованию преступлений. – М.: Изд-во «Заготхоз» Милиции Республики, 1924. – 210 с.
97. Белкин Р.С. Криминалистическая энциклопедия. 2-е изд., доп. М.: Мегатрон XXI, 2000. 334 с.
98. Васильев А.Н. Основы следственной тактики: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. — М., 1960. — 31 с.
99. Криминалистика: Учебник / Отв. ред. А.Н. Васильев. М., 1971. С. 250–251
100. Косатенко О.В., Петраков С.В. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОИЗВОДСТВО ДОПРОСА ПОТЕРПЕВШИХ ПО ДЕЛАМ О ХИЩЕНИЯХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. 2010. № 1. С. 32-37.
101. Белов И. Т. Особенности допроса риэлтора по делам о мошенничестве, связанном с отчуждением жилых помещений // Научный вестник Омской академии МВД России № 4(47), 2012 С.69-72
102. Белов И.Т., Першин А.Н. Обстоятельства, подлежащие выяснению при допросе нотариуса и риэлтора по делам о мошенничестве, связанном с отчуждением жилых помещений // Законодательство и практика. - Омск: РИО Омской академии МВД России, 2011, № 1 (26). - С. 39-41
103. Григорян С.А. Законодательство в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости как источник для формирования частной криминалистической методики расследования указанных деяний // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2020. № 3 (15) С.35-41
104. Ищенко Е.П. Компьютер и криминалистический алгоритм: взаимная оптимизация // Вестник криминалистики № 2(4), 2002, с.4-7
105. «Криминалистическое исследование документов. Часть 1. (Криминалистическое исследование письма)». - М, 1997 https://studme.org/90740/pravo/kriminalisticheskoe_issledovanie_pisma
106. Спасович В.Д. О теории судебно-уголовных доказательств в связи с судоустройством и судопроизводством. - М, 2001, с.30.
107. Земскова А. Документирование результатов оперативно-розыскных мероприятий // «Российская ЮСПЦИ51», 2001, № 7, с. 62.
108. Лозовский Д.Н. К ВОПРОСУ О РАССЛЕДОВАНИИ ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С МОШЕННИЧЕСТВОМ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2019. № 2. С. 64-68.
109. Сидоров В.Е. Начальный этап расследования. - М., 1992. 176 с.
110. Елисеева Е. Полиция Казахстана расследует 27 случаев мошенничества в сфере долевого строительства //

<https://zonakz.net/2020/09/15/policiya-kazaxstana-rassleduet-27-sluchaev-moshennichestva-v-sfere-dolevogo-stroitelstva/>

111. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений // 4-е изд., доп. — М.: ООО «А ТЕМП», 2006. — 944 с.

112. Криминология: Учебник /Под ред. В. Н. Кудрявцева и В. Е. Эминова. — 2-е издание., перераб. и доп. — М.: Юристъ, 2002. - 686 с.

113. Чезаре Беккариа «О преступлениях и наказаниях» //Законность, 1993, № 6. М.: Юридическое издательство НКЮ СССР. 1939. - 464 с.

114. Алексеев А. И. Криминология. Курс лекций. "Щит-М", 1999. 250 с

115. Лунеев В. В. Социально-правовой контроль и предупреждение преступности // Проблемы социальной и криминологической профилактики преступлений в современной России. Материалы Всероссийской научно-практической конференции (18-20 апреля 2002 года). Выпуск 1. М., 2002. 350 с.

116. Долгова А.И. Предупреждение преступности <http://be5.biz/pravo/k003/11.htm>

117. Агапов Е. П. (ред.) Проблемы социальных девиаций— [Электронный ресурс]: <http://gendocs.ru/v9553>

118. Закон Республики Казахстан от 29 апреля 2010 года № 271-IV «О профилактике правонарушений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.12.2020 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30657323

119. Криминология: Учеб. / Под ред. Н.Ф. Кузнецовой и Г.М. Миньковского. — М., 1998. С. 160; Криминология / Под ред. Н.Ф. Кузнецовой и Г.М. Миньковского. — М., 1994. С. 137.

120. Причины правонарушений / Кудрявцев В.Н. - М.: Наука, 1976. - 286 с.

121. Дворецкий М.Ю., Авдеев Р.В. ПРИЧИНЫ И УСЛОВИЯ ПРЕСТУПНОСТИ //Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. 2014. № 12 (140). С. 170-176.

122. Криминология / под ред. В.Д. Малкова. М., 2004. М.: Юстицинформ, 2006. — 528 с.

123. Maslow H.A. Theory of Human Motivation / H.A. Maslow // The Psychological Review. — 1943. — № 50. — P. 370–396

124. Суходолов А.П., Новикова Н.Г., Кубасова Т.И., Хомкалов Г.В., Лавыгина И.В. ФАКТОРЫ, ДЕТЕРМИНИРУЮЩИЕ МОШЕННИЧЕСТВО В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА//Всероссийский криминологический журнал. 2018. Т. 12. № 1. С. 92-100.

125. Башинская И.Г., Башинская О.М. КРИМИНОЛОГИЧЕСКИЙ АСПЕКТ МОШЕННИЧЕСТВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ// Общество и право. 2016. № 4 (58). С. 100-103.

126. Еляков А.Д. [Текст] // Социологические исследования. - 2010. - N 12. - С. 107-114.

127. Никонова Э.И., Тулибаева Г.М. ИНФОРМАЦИОННАЯ АНТИКОРРУПЦИОННАЯ СРЕДА КАК ФАКТОР ФОРМИРОВАНИЯ УСТОЙЧИВОСТИ ЛИЧНОСТИ К КОРРУПЦИОННЫМ ПРОЯВЛЕНИЯМ // В сборнике: НЕПРЕРЫВНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ КАК ФАКТОР УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ. Материалы 11-ой Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах. Под общей редакцией Е.А. Корчагина, Р.С. Сафина. 2017. С. 309-313.

128. Хапов К.Г. Проявление мошеннических действий в жилищной сфере как предмет криминологического анализа // Общество: политика, экономика, право. 2008. № 2. С.169-173

129. Парфенов М.Р. ВИКТИМОЛОГИЧЕСКАЯ ПРОФИЛАКТИКА КАК ОСНОВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ // Инновации. Наука. Образование. 2020. № 15. С. 475-481

