

*Кусаинов Д. Ш., докторант Института послевузовского образования, капитан полиции
(Карагандинская академия МВД РК им. Б. Бейсенов)*

ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАССЛЕДОВАНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На протяжении последних десятилетий большое количество граждан Республики Казахстан становятся жертвами мошенничества с недвижимостью. Данное обстоятельство напрямую связано с развитием общественных отношений в сфере оборота жилья. Аферы с недвижимостью приобретают все большие масштабы и проявляются в новых формах. Немалые деньги, циркулирующие в сфере торговли недвижимостью, заставляют преступников изобретать все новые способы обмана. Потерпевшими в таких случаях зачастую являются отдельные граждане.

В наши дни мошенничество по масштабам распространения и размеру наносимого ущерба, степени организованности и способам уклонения от ответственности кординальным образом отличается от ранее известных правоохранительным органам способов завладения частной собственностью. В настоящее время данный вид мошенничества является новой формой преступного бизнеса¹.

Масштабы материального ущерба, причиняемые данными преступлениями, исчисляются миллионами, в отдельных случаях миллиардами тенге. Принимая во внимание рост хищений прав собственности на чужое имущество, совершенных путем мошенничества, можно утверждать, что борьба с данными преступлениями является одной из основных задач следственных подразделений. Данный вывод подтверждается личным опытом, который основывается на периодическом образовании следственных групп по расследованию мошенничеств, совершенных с недвижимостью на базе городских и областных управлений МВД.

В начале XXI в. преобладало мошенничество в отношении единичных частных объектов недвижимости, в данном случае преступники полагались на чрезмерную доверчивость граждан, и материальный ущерб, причиняемый подобными преступлениями, был относительно невелик. В последние годы все большее распространение находит мошенничество, субъектами совершения которого становятся руководители фирм, предприятий и должностные лица государственных органов, что в свою очередь подразумевает более крупный масштаб и, соответственно, материальный ущерб, в том числе и государству. В этой связи хотелось бы отметить, что мошенничество прогрессирует и в долевого строительстве.

Самая распространенная схема мошеннических действий в сфере долевого строительства выглядит следующим образом: компания-застройщик осуществляет сбор средств на строительство новых домов. Заключаются соответствующие договора с индивидуальными дольщиками. Однако к сроку сдачи в эксплуатацию строящегося объекта выясняется, что строительство не завершено, в отдельных случаях, не начиналось вовсе. В данной ситуации можно резюмировать, что дольщики произвели взнос денежных средств на строительство, а недвижимость обрести не могут.

Шансы вернуть деньги, вложенные в строительство недвижимости, как правило, невелики, поскольку на счетах «застройщика» денежных средств нет. Данное обстоятельство объясняется тем, что вклады дольщиков были вложены в различного рода финансовые операции, не связанные со строительством жилого объекта, с целью увеличения финансового капитала, планируемого вложить в строительство жилого объекта. Однако по независящим от застройщика причинам вышеуказанные финансовые операции были сорваны, а денежные средства утрачены. Таким образом, застройщики не виноваты в сложившейся ситуации и более того, сами считаются пострадавшими от недобросовестных действий третьих лиц.

С юридической стороны, нарушения закона со стороны «застройщика» не усматривается, и поэтому с возбуждением уголовного дела правоохранительные органы не спешат, несмотря на то что с точки зрения морали факт мошеннических действий налицо. В результате мы имеем пострадавших в лице возмущенных дольщиков, претерпевающих большие материальные убытки, и не имеем лиц, подлежащих привлечению к уголовной ответственности за причинение материального ущерба в крупном размере.

Одним из условий благополучного расследования подобных преступлений является своевременное выявление признаков преступления и возбуждение уголовного дела, поскольку мошенничествам в сфере жилищных отношений свойственна низкая раскрываемость и высокая степень латентности. Необходимо указать, что сообщения о факте совершенного мошенничества при долевого строительстве поступают из двух источников:

- целенаправленного выявления преступления в результате запланированных мероприятий правоохранительных органов;
- сообщения о преступлении, поступившие непосредственно от пострадавших лиц.

В сложившейся ситуации закономерно возникает ряд сложностей. Во-первых, несвоевременное поступление заявления о совершенном преступлении. Данное обстоятельство возникает вследствие того, что потерпевшие сами узнают о совершенном в отношении них преступлении через продолжительный период времени. Это позволяет полностью завладеть и распорядиться материальными средствами. Кроме того, в большинстве случаев потерпевшие наивно верят в благополучный исход дела и стараются самостоятельно разобраться в возникшей проблеме. Лишь окончательно потеряв надежду на ее положительное урегулирование, они обращаются за помощью в правоохранительные органы. За это время преступники могут скрыть следы преступления и, как следствие, уйти от ответственности.

Это далеко не все проблемы, с которыми приходится сталкиваться при расследовании преступлений данной категории. Считаем необходимым обратить внимание, что место и время совершения преступления по делам данной категории специфичны, поскольку преступление совершается рядом последовательных действий в различных местах (места подписания и передачи документов или денежных средств), и все действия растянуты во времени. Кроме того, нельзя обойти стороной такое обстоятельство, что для дел данной категории характерно совершение преступления по совокупности с другими, например, подделка документов, должностные преступления и др. Нужно сказать и о признаках соучастия в преступлении. Подобные преступления, как правило совершаются не одним лицом, а группой лиц по предварительному сговору или организованной группой. Сложность заключается в определении структуры взаимоотношений между соучастниками, степени виновности каждого и т. д. Нередко потерпевшие не запоминают внешности лиц, с которыми контактировали, и не могут составить словесный портрет. Более подробно на вышеуказанных обстоятельствах останавливаться не будем, поскольку раскрытие и решение данных проблем не является целью настоящей статьи.

Все вышесказанное является признаками мошенничества, совершенного в сфере долевого строительства, связанного с нецелевым использованием денежных средств. В таких условиях привлечь к уголовной ответственности виновных в совершении мошеннических действий лиц практически невозможно. Подобные обстоятельства порождают негативное общественное мнение о правоохранительных органах и государстве в целом и соответствующий общественный резонанс.

На наш взгляд, назрела необходимость введения в уголовное законодательство Республики Казахстан нормы, предусматривающей уголовную ответственность за нецелевое использование денежных средств долевого строительства. Государство должно создавать условия для того, чтобы каждый гражданин Республики Казахстан, согласно ст 26 Конституции РК, обладал возможностью иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество. Такой подход позволит решить глобальные задачи, стоящие перед отечественными правоохранительными органами и государством по обеспечению законности в сфере долевого строительства.