

статьи 128 Гражданского кодекса Российской Федерации содеянное должно рассматриваться как хищение чужого имущества. Такое преступление следует считать оконченным с момента изъятия денежных средств с банковского счета их владельца или электронных денежных средств, в результате которого владельцу этих денежных средств причинен ущерб¹.

Подводя итог, следует отметить, что практически все виды мошенничества осуществляются с учетом психологии потенциальных жертв аферистов. Аферы тщательно продумываются и способны усыпить бдительность даже осторожных и внимательных людей. Мошенникам удается ввести в заблуждение граждан из-за излишней доверчивости, незнания абонентами тарифов на мобильную связь, недостатка

опыта в пользовании интернет-магазинами и приложениями, которые могут осуществлять финансовые операции. Все чаще жертвами становятся люди пожилого возраста.

Кроме того, эффективным средством борьбы с мошенничествами могло бы стать повышение степени информированности граждан о способах их совершения и мерах по обеспечению информационной безопасности. Но все же основными инструментами в борьбе с мошенниками должны стать собственный разум и лицензионные антивирусные программы. В совокупности данные инструменты позволят человеку не реагировать на сомнительные сообщения и предложения в сети Интернет, а также рационально подходить к скачиванию файлов из сети.

Петрова И.В.

Управление МВД России по г. Кургану

О некоторых вопросах реализации уголовно-правовых норм в сфере недвижимости

Одной из сложных социально негативных проблем в современной России продолжает оставаться преступность, среди которой особого внимания заслуживает преступность в сфере недвижимости, приобретающая в последнее время отрицательные тенденции. В числе наиболее опасных криминальных посягательств находятся противоправные операции в сфере оборота недвижимости, направленные на завладение квартирами, домами, земельными участками собственников, поскольку жилая собственность граждан имеет чрезвычайную ценность и зачастую является единственным местом проживания. Данные преступления нередко характеризуются жестокостью, беспринципностью, прикрытием легальной деятельностью с использованием видимости правовых методов в целях получения незаконного обогащения. При этом жертвами преступлений становятся не только собственники

объектов недвижимости, но и граждане, пытающиеся их приобрести или арендовать.

Структура преступности в сфере недвижимости, безусловно, включает в себя множество преступлений, посягающих на различные объекты уголовно-правовой охраны. Необходимо отметить, что наряду с преступлениями в сфере экономической деятельности и преступлениями против собственности, совершаются преступления против жизни и здоровья. Негативные тенденции характерны для рынка недвижимости и в сфере долевого строительства.

В действующем уголовном законодательстве с рассматриваемых позиций особый интерес вызывают нормы, предусматривающие ответственность за мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение (ч. 4 ст. 159 УК РФ), за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом (ст. 170 УК РФ), за привлечение денежных средств граждан

¹ О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате : постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48.

для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости в крупном размере (ст. 200.3 УК РФ) и за внесение в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений (ст. 285.3 УК РФ).

Следует обратить внимание на то, что спорные вопросы квалификации этих преступлений до настоящего времени не разрешены и в ряде случаев на практике применение указанных норм вызывает серьезные сложности. Кроме того, требуется тщательный анализ причин и условий, способствующих развитию криминальной ситуации в указанном секторе, мониторинг постоянно изменяющихся способов и видов преступных посягательств, связанных с совершением преступлений в сфере недвижимости.

Таким образом, криминологические и уголовно-правовые проблемы, существующие в сфере незаконного оборота недвижимости граждан в современной России, являются крайне актуальными.

Большинство ученых к родовому объекту преступлений, совершаемых в сфере недвижимости, относят безопасность экономических отношений, к видовому объекту – общественные отношения, обеспечивающие права собственника по владению, пользованию и распоряжению недвижимостью. Непосредственным объектом являются отношения, обеспечивающие права собственника или иного лица на объект недвижимости, в частности на жилое помещение. Дополнительным объектом некоторых преступлений может выступать жизнь или здоровье человека, его физическая свобода и так далее. Указанные общественные отношения, безусловно, связаны с основными положениями как жилищного законодательства, так и гражданско-правового регулирования, что накладывает определенную специфику на предмет и метод уголовно-правового регулирования.

Объективная сторона большинства преступлений в сфере недвижимости характеризуется активным поведением

(действием) субъекта, например объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, охватывает три альтернативных вида поведения:

- регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом;
- искажение сведений государственного кадастра недвижимости и(или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости¹.

Необходимо подчеркнуть, что особого внимания заслуживает круг субъектов, совершающих указанные преступления. Помимо лиц, пытающихся продать или приобрести недвижимость, субъектами зачастую являются профессиональные риэлторы, которые «для удобства» оформления договора, обратившись с просьбой к клиенту об оставлении подлинников документов, проводят мошенническую операцию. Кроме того, нередки случаи, когда незаконный способ завладения чужой недвижимостью применяется родственниками или близкими людьми, которым доверчивый собственник сам передает необходимые документы (например, для составления завещания, узаконивания перепланировки и подобные).

Также необходимо обратить внимание на то, что субъектами рассматриваемой категории преступлений могут быть муниципальные и государственные служащие. Субъектами преступлений, предусмотренных ст. 170 УК РФ и ст. 285.3 УК РФ, являются должностные лица, использующие свое должностное положение; субъектом преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, как правило, является лицо, выполняющее управленческие функции в организации-застройщике.

Для указанных преступлений характерен не только прямой умысел, но и мотив в виде корыстной или иной личной заинтересованности.

Преступления, предусмотренные ст. 170, 200.3, 285.3 УК РФ, имеют формальный состав, считаются оконченными при совершении любого из указанных

¹ Чучаев А.И. Уголовный кодекс Российской Федерации. Комментарий с путеводителем по судебной практике. М., 2020. С. 781.

деяний в диспозициях, независимо от наступления каких-либо негативных последствий.

По законодательной конструкции состав преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ, является материальным. Причинная связь между действием виновного и наступившими общественно опасными последствиями выступает в качестве обязательного признака объективной стороны этого преступления, последствия от указанного посягательства выражаются в причинении имущественного ущерба собственнику или иному владельцу.

М.А. Капустюк подчеркивает, что «современный рынок недвижимости находится на втором месте после кредитно-финансовой сферы по темпам роста и количеству преступлений, совершаемых путем обмана и злоупотребления доверием. По мнению разных экспертов, отдельные виды сделок с недвижимостью в каждом пятом случае носят мошеннический характер, например, продажа жилья или земельных участков по доверенности»¹.

Рассмотрим некоторые аспекты такого преступления, как мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение (ч. 4 ст. 159 УК РФ). Указанное преступление является двухобъектным преступлением против собственности, к дополнительным объектам относятся, прежде всего, неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения. Согласно ч. 4 ст. 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям отно-

сятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (ч. 1 ст. 16).

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 9 постановления от 30 ноября 2017 г. № 48, если в результате мошенничества гражданин лишился права на жилое помещение, то действия виновного надлежит квалифицировать по ч. 4 ст. 159 УК РФ независимо от того, являлось ли данное жилое помещение у потерпевшего единственным и(или) использовалось потерпевшим для собственного проживания. По смыслу указанной нормы уголовного закона и ее взаимосвязи с примечаниями ст. 139 УК РФ и ст. 16 ЖК РФ к такому жилому помещению относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната в жилом доме или квартире независимо от формы собственности, входящие в жилищный фонд. Те обстоятельства, что данное помещение не соответствует санитарным, техническим и иным нормам, непригодно для проживания, на квалификацию содеянного не влияют. В качестве жилого помещения не могут рассматриваться объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, например палатки, автоприцепы, дома на колесах, строительные бытовки, иные помещения, строения и сооружения, не входящие в жилищный фонд².

С объективной стороны данный вид мошенничества состоит в приобретении виновным или другими лицами путем обмана или злоупотребления доверием права гражданина на жилое помещение, в частности в результате регистрации права собственности или иных имущественных прав на указанный объект жилищных прав, заключения договора или вступления в силу судебного решения, которым за виновным или иным лицом признается имущественное право на жилое помещение³.

Необходимо отметить, что ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости при отсут-

¹ Капустюк М.А. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010, С. 3-4.

² Чучаев А.И. Указ. соч. С. 696-697.

³ Чучаев А.И. Указ. соч. С. 697.

ствии признаков мошенничества наступает в соответствии со ст. 200.3 УК РФ.

Таким образом, современный уровень правоотношений предъявляет новые требования к регулированию рынка недвижимости, что диктует необходимость детальной регламентации уголовно-правовой охраны сферы недвижимости, повышения эффек-

тивности применения уголовно-правовых норм, регламентирующих уголовную ответственность за незаконный оборот недвижимости, скрупулезного изучения имеющейся судебной практики, тщательного рассмотрения проблемных вопросов, возникающих при квалификации преступлений.

Курсаев А.В.,

кандидат юридических наук
Договорно-правовой департамент МВД России

Может ли согласие потерпевшего исключать преступность невыплаты заработной платы?

В статье 145.1 УК РФ установлена ответственность за невыплату заработной платы, пенсий, стипендий, пособий и иных выплат. Виновное лицо может быть привлечено к ответственности согласно данной норме только в случае наличия у него реальной возможности произвести выплату заработной платы. Данное положение соответствует и проведенному нами изучению постановлений об отказе в возбуждении уголовного дела в связи с невыплатой заработной платы, где в 23% случаев такие постановления выносились должностными лицами в связи с отсутствием у работодателя объективной возможности произвести данную выплату.

Столь распространенная практика прекращения уголовных дел и отказов в их возбуждении свидетельствует, что не все случаи, при которых имеется факт невыплаты заработной платы, являются уголовно наказуемыми.

Так, в правоприменительной практике встречаются случаи использования руководителем денежных средств на неотложные нужды предприятия вместо погашения задолженности по заработной плате, которые могут осуществляться с согласия работников ввиду оправдания такой невыплаты действиями по недопущению банкротства предприятия.

В связи с этим З.Б. Соктоев и Е.И. Соктоева к обстоятельствам, исключаящим

преступный характер невыплаты заработной платы, предлагают относить и согласие потерпевшего — получателя данной выплаты¹. Случаи, когда потерпевшие признают факт того, что невыплата заработной платы имела место с их согласия, действительно присутствуют в судебной практике. Зачастую работодатель сам ставит в известность работников о том, что им принято решение в целях улучшения финансовой деятельности предприятия использовать денежные средства на его хозяйственную деятельность. Согласие потерпевшего в этом случае по своему содержанию сводится не столько к отказу от получения оплаты за совершенный труд, сколько к отсрочке (рассрочке) выплаты заработной платы, оплате труда в натуральном виде в большем размере, чем предусмотрено законодательством (20%), частичной выплате заработной платы.

В то же время рассмотрение вопроса о возможности согласия потерпевшего в качестве обстоятельства, исключающего преступность деяния, в силу того, что оно не поименовано отдельно в главе 8 УК РФ (обстоятельства, исключающие преступность деяния), должно иметь место не вообще, а только применительно к конкретным составам преступления. Поэтому для оценки допустимости согласия потерпевшего при разрешении вопроса о неправомерности в связи с этим невыплаты заработной платы

¹ Соктоев З.Б., Соктоева Е.И. Уклонение от уплаты социальных платежей. М., 2007. С. 73-75.