

***Кусаинов Ж. Ш., старший преподаватель кафедры криминалистики Карагандинской академии МВД РК им. Б. Бейсенова***

## **О ЖИЛИЩЕ КАК ПРЕДМЕТЕ ПРЕСТУПНОГО ПОСЯГАТЕЛЬСТВА ПРИ МОШЕННИЧЕСТВЕ**

Понятие «недвижимость» в Казахстане введено в активный практический оборот относительно недавно, с 1991 г.. когда была ликвидирована всеобщая государственная собственность на объекты недвижимости и началась приватизация — бесплатная передача гражданам предприятий, их имущества, а также жилья, находящегося ранее в государственной собственности. В собственность граждан на добровольной основе переходили занимаемые ими жилые помещения, находящиеся в государственном жилом фонде.

Собственность на недвижимость — первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех граждан нашего государства. В связи с этим население, независимо от материального и социального положения, стремится заработать средства для улучшения жилищных условий и делает это всеми доступными способами, ориентируясь на более высокий уровень доходов, более эффективные формы занятости. Однако есть и другая категория людей, которая хочет улучшить жилищные условия и свое благосостояние более легким, но незаконным путем. Как следствие, в стране повышается уровень преступной активности в сфере оборота жилища.

На этапе становления нашей государственности понятие жилья понималось на общем бытовом уровне и трактовалось в некоторых нормативно-правовых актах применительно к гражданско-правовой деятельности. В данной связи при расследовании преступлений в сфере оборота жилища органы уголовного преследования столкнулись с трудностями в квалификации преступного деяния, в частности, при определении предмета преступного посягательства.

Право на жилье относится к основным конституционным принципам и является одним из основополагающих прав человека и гражданина. Оно закреплено в ст. 25 Конституции РК, которая провозглашает, что жилище неприкосновенно. Не допускается лишение жилища иначе как по решению суда. Проникновение в жилище производство его осмотра и обыска допускаются лишь в случаях и в порядке, установленных законом. В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право обладания частным жильем физических лиц является предметом посягательства по делам о мошенничествах в сфере жилищных отношений. Это право реализуется, в том числе, и посредством отношений собственности. Согласно ст. 2 Закона, жилище — это отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям<sup>1</sup>.

При изучении общественных отношений в сфере оборота жилища мы попытались выявить следующие особенности предмета совершаемого мошенничества в этой сфере. Это, прежде всего, значение жилища как места проживания человека. Такое положение жилища определяет его высокую цену, что, несомненно, становится привлекательным для различного рода правонарушителей. Жилище как объект гражданских правоотношений и предмет преступного посягательства характеризуется возникновением, переходом и прекращением гражданских прав и обязанностей, что определяет совершаемые в отношении него мошенничества сначала как незаконное приобретение права на владение, пользование или распоряжение жилищем, а затем, возможно, и права собственности на жилище в целом. Иным образом совершить мошенничество в отношении жилища невозможно. Сюда же в качестве предмета включаются и денежные средства, полученные в результате незаконного оборота жилища или прав на него, поскольку они являются, во-первых, причитающимся по сделкам, а во-вторых, во многих случаях именно на них направлены преступные действия, поскольку они являются всеобщим эквивалентом. Это подтверждается и анализом уголовных дел. В изученных нами уголовных делах предметом преступного посягательства являлось: чужое жилище, право на чужое жилище и чужие денежные средства.

Отметим, что жесткое правовое регулирование сферы жилищных отношений, в целом, положительно сказывается на быстроте, всесторонности и объективности раскрытия и расследования мошенничества в сфере оборота жилища, существенно ограничивая возможности преступников по совершению мошеннических действий, а также вызывает необходимость оставления преступниками большого количества материальных объектов в виде документов<sup>2</sup>. Однако несмотря на принятые усилия, мошенничество в сфере жилищных отношений не только не уменьшается, но и приобретает все более изощренные способы совершения.

Уголовно-правовая характеристика дел этой категории невозможна без анализа ряда положений ГК РК, в частности, регламентирующих правовой режим недвижимого имущества, сделки с ним, государственную регистрацию недвижимости и ряд других вопросов. При совершении мошенничества в сфере купли-продажи жилища преступник может завладеть либо деньгами потерпевшего (имуществом, используемым как средство платежа и т. д.), либо его жилищем.

Как мы уже отмечали ранее, жилище как предмет обладает особой социальной и экономической ценностью и имеет свои физические свойства. Однако для нас существенное значение имеет правовой режим недвижимости:

особый (открытый, публичный) характер владения жилищем как недвижимостью:

- особый порядок укрепления прав на жилище.

Особенность владения недвижимостью заключается в том, что владелец не может унести вещь с собой, таким образом, фактическое владение существенно усложнено. Собственник, права которого зарегистрированы в учреждении юстиции должным образом, почти всегда может восстановить нарушенное право. Лицо же, неправоммерно захватившее недвижимость, остается «прикованным» к месту правонарушения. Если оно скроется, то тем самым прекратит свои неправоммерные действия. Следовательно, неправоммерное приобретение жилища возможно лишь в результате обращения чужого имущества в пользу виновного или другого лица путем «приобретения» (т.е. оформления) права на недвижимую вещь. Самовольный захват недвижимости (без приобретения права на нее) не может рассматриваться в качестве хищения, так как носит временный характер (пока собственник не защитит своего права и не прекратит неправоммерность владения).

Существенные особенности жилища как предмета преступного посягательства при совершении мошенничеств приводят некоторых исследователей к мысли о необходимости «провести дифферен-

циадия данного вида преступного посягательства и вывести "мошенничество в сфере недвижимости" в отдельную статью, т. е. внести определенные изменения и дополнения в действующий Уголовный кодекс»<sup>3</sup>. Кроме того, предлагаются и меры по ужесточению санкций за данное преступление, например, до 15 лет<sup>4</sup>. При этом необходимость подобной меры мотивируется не столько стоимостью недвижимости (квалифицирующим признаком, как отмечено выше, в действующем законодательстве выступает стоимость предмета хищения), сколько высокой общественной опасностью данного вида преступлений, которая заключается в том, что потерпевшие, лишаясь, например, права на жилплощадь, «фактически лишаются самого основного, что необходимо любому человеку для существования»<sup>5</sup>. Подобная точка зрения представляется обоснованной, так как в случае хищения недвижимости путем совершения мошенничества нарушаются не только имущественные права потерпевшего, но и его конституционные права и свободы, гарантированные статьями Конституции РК.

Таким образом, особый характер владения жилищем и другие его юридические свойства показывают, что указанные вещи могут быть предметом мошенничества. Отсутствие практики квалификации такого типа мошеннических посягательств отнюдь не означает, что рассматриваемые преступления не имеют места или не получают распространения в ближайшее время. Уже сегодня очевидно, что данный вопрос требует законодательного решения.

<sup>1</sup> Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997г. // Ведомости Парламента РК. — 1997. — №8. — С. 84.

<sup>2</sup> Ермолович В. Ф. Криминалистическая характеристика преступлений. — Минск.: Амалфея, 2001. — 44 с.

<sup>3</sup> Щепалов С. Мошенничество — это умышленное причинение имущественного ущерба // Российская юстиция. — 2003. — № 1. — С. 61, Добрынин К. Э. Мошенничество в сфере недвижимости в Санкт-Петербурге: прямая связь с организованной преступностью и коррупцией.

<sup>4</sup> Добрынин К. Э. Указ. соч.

<sup>5</sup> Ларичев В. Д. Мошенничество. — М., 2002. — С. 34.

## Түйін

Осы мақалада тұрғын үй аясында болатын алаяқтылықтарды тергеу барысында қылмыстың белгілерін анықтау мәселелері қарастырылады. Автор осы қылмыстың болу тәсілдеріне саралау жасап теориялық көзқарасын білдіреді.

## Resume

In the given article is considered the problem of defining crime's subject and the signs of home by the investigation of fraud's abuses. The author gives theoretical views on the issue of the offense.