НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
«СИНЕРГИЯ»

Юридический факультет

Направление подготовки «_____»

Магистерская программа: «_____»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Студент _____ _____
(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Руководитель _____ _____
(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Рецензент _____ _____
(Фамилия, имя, отчество) *(подпись)*

Москва

2022

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3
Глава 1. ОБЩЕТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ.....6
1.1. История развития законодательства в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья.....6
1.2 Понятие и виды сделок на рынке жилья.....11
1.3 Правовые последствия преступлений на рынке жилья.....19
Глава 2. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РФ И ЗА РУБЕЖОМ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ.....24
2.1Цели предупреждения преступлений на рынке жилья.....24
2.2 Особенности предупреждения преступлений на рынке жилья в зарубежной практике.....37
2.3 Проблемы нотариального удостоверения и государственной регистрации некоторых видов сделок.....45
Глава 3. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ НОРМ И ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ.....50
3.1 Проблемы правоприменения и судебной практики в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья.....50
3.2 Перспективы дальнейшего развития законодательства в области предупреждения преступлений на рынке жилья.....59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....69

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости представляет собой организованное пространство, в рамках которого происходит свободный оборот объектов недвижимости и прав на них. Как и на любом другом рынке, основными рыночными регуляторами рынка недвижимости являются спрос и предложение.

Отличительной особенностью рынка недвижимости является высокая степень государственного воздействия в регулирование рынка. Необходимость государственного регулирования рынка недвижимости обусловлена тем, что помимо классических рыночных функций (информационной, посреднической, стимулирующей, регулирующей, ценообразующей и контролирующей функции) рынок недвижимости выполняет также социальную функцию, которая заключается в том, что обеспеченность жильем повышает уровень благосостояния и качество жизни граждан государства. Учитывая высокий уровень численности населения России, состояние рынка недвижимости в нашей стране имеет особые внимание и значимость для государственных органов власти.

В качестве источников, представляющих собой теоретическую основу исследования, изучались работы правоведов России, занимающихся вопросами предупреждения преступлений на рынке жилья, а именно: А.И. Аносов, Л.С. Белогриц-Котляревский, В.В. Есипов, А.Н. Круглевский, Н.А. Неклюдов, Н.Д. Сергеевский, И.Я. Фойницкий, А.Г. Безверхов, А.И. Бойцов, Г.В. Верина, Б.В. Волженкин, С.А. Елисеев, С.В. Изосимов, С.М. Кочои, Н.А. Лопашенко, В.В. Мальцев, А.В. Наумов, В.И. Плохова, Э.Ф. Побегайло, А.Л. Репецкая, М.В. Талан, А.В. Шнитенков, А.В. Шульга, П.С. Яни и др

Цель исследования заключается в правовом анализе опросов предупреждения преступлений на рынке жилья, а также в формулировании научно обоснованных предложений по совершенствованию способов предупреждения преступлений на рынке жилья.

Задачи исследования

- рассмотреть историю развития законодательства в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья;

- отразить общие положения, понятие и виды сделок на рынке жилья;

- определить правовые последствия преступлений на рынке жилья;

- выявить цели предупреждения преступлений на рынке жилья;

- исследовать особенности предупреждения преступлений на рынке жилья в зарубежной практике;

- раскрыть особенности и проблемы нотариального удостоверения и государственной регистрации некоторых видов сделок;

- оценить проблемы правоприменения и судебной практики в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья;

- выявить перспективы дальнейшего развития законодательства в области предупреждения преступлений на рынке жилья.

Исследование осуществляется на основании законодательных нормативных правовых актов, материалов судебной и нотариальной практики по Российской Федерации.

В процессе исследования использовались как общенаучные методы - диалектический, системный, методы анализа и синтеза, логический, также специальные юридические методы – формально-юридический, сравнительно-правовой, метод грамматического толкования правовых норм, правового моделирования.

Практическое значение работы состоит в том, что проведенное исследование и сделанные в результате этого выводы могут быть использованы при дальнейшей научной разработке данной проблемы, а также при совершенствовании законодательства в отношении предупреждения преступлений на рынке жилья в гражданском праве Российской Федерации.

Первая глава работы посвящена раскрытию общетеоретических аспектов и анализу развития законодательства в сфере сделок на рынке

жилья: дано понятие сделки и их видам, описаны правовые последствия преступлений на рынке жилья.

Во второй главе описаны проблемы правового регулирования предупреждения преступлений на рынке жилья в РФ и за рубежом: описаны цели предупреждения преступлений на рынке жилья ; исследованы особенности предупреждения преступлений на рынке жилья в зарубежной практике; выявлены проблемы нотариального удостоверения и государственной регистрации некоторых видов сделок.

Третья глава посвящена оценке проблем правоприменения и судебной практики в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья, а так же разработке перспектив дальнейшего развития законодательства в области предупреждения преступлений на рынке жилья.

Глава 1. ОБЩЕТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

1.1. История развития законодательства в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья

Исторически обусловлен тот факт, что земля всегда выступала одной из ключевых составляющих социально-экономических отношений. Именно земле изначально принадлежала главенствующая роль в политической системе государств Древнего мира и Средневековья, что продиктовано преобладающей ролью натурального хозяйства, а также нацеленностью экономики на производство сельскохозяйственной продукции.

До образования Древнерусского государства сделки с землей законодательно не регулировались вследствие отсутствия такового. Соответственно, не шла речь и об ответственности за нарушения сделок с землей. Впервые нормы, регулирующие вопросы земельной собственности, принадлежащей князьям, появились Русской Правде, получив свое развитие в Пространной редакции. С образованием государства Киевская Русь начался процесс формирования феодальной собственности на землю. Однако, ответственность за незаконные сделки с земельными наделами не предусматривалась.

Дальнейшее развитие законодательства о собственности на землю относится к периоду феодальной раздробленности, имевшей место в XII-XIV веках. Псковская судная грамота причисляла земельные участки к недвижимому имуществу, которое именовалось «отчиной», но ни о никаких мерах ответственности относительно них речи не шло.

Во период Золотой Орды, приходящей на период XIII-XV веков, земля стала принадлежать хану, при этом князья утратили свою независимость и были провозглашены наместниками хана. Именно в указанный период появляются первые описания земельных участков, где отражены их площадь, состав, качество, местоположение и принадлежность, что свидетельствует о

появлении регистрационных действий в отношении земельных участков. Однако, об уголовной ответственности за данные действия в законодательстве еще не говорилось.

Период начала XIV - первой половины XVI веков именуется в отечественной истории временем образования централизованного государства, когда основная масса земель находилась в ведении Московского великого князя. В указанные период существовал законодательный запрет на продажу, дарение, наследование земельных участков. Однако, ответственность за незаконные сделки с земельными наделами не предусматривалась

Впервые нормы об ответственности в отношении земли появились в Судебнике Ивана III 1497 года, который установил необходимость защиты границ земельных участков. Царский Судебник 1550 года также урегулировал необходимость обязательного описания и охраны земельных наделов. Указанный период ознаменован созданием органов управления государством – приказы, в качестве одного из которых выступил Поместный приказ, в ведении которого находились вопросы распределения земельных участков, а также проведения регистрационных действий в отношении них.

Иван Грозный впервые ввел регистрационный порядок сделок с землей, создав Поместную избу, которая выступила прообразом претворение в жизнь названных сделок были площадные подьячие, внося регистрационные данные в документы. Однако, уголовной ответственности за подобные действия, совершенные незаконно, в законодательстве еще не говорится.

Впервые в отечественном законодательстве искомые нормы появляются в Соборном Уложении, увидевшим свет в 1649 году. Так, статья 251 названного документа установила ответственность площадных подьячих за внесение недостоверных сведений в документацию в виде отсечения руки и даже казни. Кроме этого, статья 231 карала виновных, которые уличались в уничтожении или повреждении межевых знаков. В статье 233

устанавливались нормы, наказывающие виновных в захвате земли насильственными методами.

Вторая половина XVII-XVIII веков именуется периодом абсолютной монархии приходит к своему логическому завершению процесс установления единого правового режима в отношении поместий. В 1701 году Петр I издал Указ «Об обряде совершения всякого рода сделок», который подробно регламентировал правоотношения по пользованию земельными участками и их обращению, контроль которого осуществляла Оружейная палата. Указом Петра I от 23 марта 1714 года о единонаследии земли объявлены недвижимостью, владение которой осуществлялось дворянством на основании наделения с обязательным несением службы. В период правления Анны Иоанновны и Екатерина II особых изменений в регистрационные действия с землей и ответственность за незаконные действия с нею внесено не было.

Отмена крепостного права сопровождалась не только изменениями в социально-экономической жизни страны, но и усложнила процесс регистрации сделок с землей: к нему привлекался нотариус, он сопровождался оплатой пошлины и записью в актовой книге. Соответственно, происходит упорядочение и усложнение мер ответственности за подобные сделки.

В Уложении о наказаниях уголовных и исправительных 1885 года устанавливается ответственность за различные преступные деяния в анализируемой сфере. Так, карались нарушения межевых работ, к ответственности в данном случае привлекались землемеры. Кроме этого, несли ответственность нотариусы – за составление заведомо подложных документов в отношении земли, а также актов от имени лиц, которые не имели права на совершение таких сделок. Названные проступки являются прообразом современного служебного подлога. К ответственности привлекались как должностные лица, так и граждане. Карались такие деяния, как подделка документов, подтверждающих владение земельными

участками. Также преследовался по закону самовольный захват земельных участков, в том числе, сопровождаемый насильственными действиями, за нарушение целостности межевых знаков, разграничивающих земельные участки.

Период Столыпинской аграрной реформы, повлекший за собой многочисленные изменения в хозяйственной жизни крестьян, не внес каких-либо изменений и дополнений в регистрационные действия с землей и ответственность за незаконные действия с нею внесено не было.

После революционных событий 1917 года земельные отношения претерпели кардинальные изменения. Декрет «О земле» провозгласил отмену права частной собственности на землю. Инструкция по применению Положения о социалистическом землеустройстве установила правило, согласно которому земельные участки образовывались и передавались пользование государственными органами: Центральным отделом землеустройства при Наркомземе и Высшим геодезическим управлением. Правовые сделки относительно земли совершались только указанными государственными органами, граждане на это права не имели. Исходя из этого, очевидно, что регистрационных действий не проводилось и ответственности за них не устанавливалось априори.

Земельный кодекс РСФСР провозгласил, что право пользования землей для ведения сельского хозяйства имеют все граждане РСФСР, желающие обрабатывать ее своим трудом. Были продолжены работы по образованию земельных участков и их перераспределению. После получения земельного участка пользователь обязан был выполнить регистрация и оформить документы на отведенную землю.

Следует указать, что уголовное законодательство молодого Советского государства не содержит норм об ответственности за незаконные сделки с землей, лишь в статье 136 Уголовного кодекса РСФСР 1922 года установлена

ответственность за деяния, препятствующие жизнедеятельности государственных монополий.

Запрет на проведение каких-либо сделок с землей привел к тому, что граждане стали проводить скрытые и завуалированные сделки в отношении земли. К примеру, в документации отражали продажу ветхой нежилой постройки, на самом деле продавая полноценный земельный надел для ведения хозяйства. В целях борьбы с указанными противоправными деяниями в Уголовный кодекс РСФСР 1926 года введена статья 87-а, которая установила ответственность за указанные незаконные действия. Кроме этого, карались незаконные действия с межевыми знаками, а именно, их самовольная установка, повреждение, снос, перемещение на другое место и т.п. В 1928 году вступили в силу Общие начала землепользования и землеустройства, в которых появилось понятие единого государственного земельного фонда, были регламентированы правила распределения земель по категориям.

В период Великой Отечественной войны продолжали действовать нормы Уголовного кодекса РСФСР 1926 года, существенных изменений в искомое законодательство внесено не было.

В 1960 году вступил в силу Уголовный кодекс РСФСР, в статье 199 которого была установлена ответственность за самовольный захват земли. В том случае, если указанные действия причинили собственнику значительный ущерб, виновный привлекался к ответственности в виде исправительных работ, либо штрафа. Важно указать, что это единственное преступление в сфере земельных правоотношений, регулируемой указанным нормативным актом. Земельный кодекс РСФСР 1991 года содержал специальный раздел XII «Землеустройство», в котором вопросы образования земельных участков отводились Государственному комитету РСФСР по земельной реформе и его органам на местах. До принятия ныне действующего Уголовного кодекса Российской Федерации незаконные сделки в отношении земельных участков

продолжали наказываться по статье 199 Уголовного кодекса РСФСР 1960 года.

Таким образом, резюмируя вышеизложенное, можно сделать ряд обобщений. В древнерусском и средневековом законодательстве владение и пользование землей являлось исторически обусловленным фактом, сделки с землей регистрации не подлежали, а уголовная ответственность устанавливалась за самовольный захват земельного участка и повреждение межевого знака. Петр I ввел порядок регистрации сделок с земельными участками, контроль которого и ответственность за нарушение осуществляла Оружейная палата.

В XIX веке происходит усложнение процесса регистрации сделок с землей: к нему привлекался нотариус, он сопровождался оплатой пошлины и записью в актовой книге. Соответственно, происходит упорядочение и усложнение мер ответственности за подобные сделки: в Уложении о наказаниях уголовных и исправительных 1885 года устанавливается ответственность за различные преступные деяния в анализируемой сфере. После Октябрьской революции любые сделки с землей совершались только государственными органами, граждане на это права не имели, соответственно, регистрационных действий не проводилось и ответственности за них не устанавливалось. В качестве уголовно наказуемых деяний в отношении земельных участков в советский период выступали уничтожение или повреждение межевых знаков, самовольный захват земельных участков, а также нарушения запретов в отношении сделок с землей (незаконные купля-продажа, дарение, залог, аренда).

1.2 Понятие и виды сделок на рынке жилья

Недвижимостью является всё то, что прочно связано с землёй и нельзя передвинуть без большого ущерба по отношению к объекту. Имущественные права и связанные с ними сделки затрагивают интересы практически всех граждан и юридических лиц.

Жилая недвижимость - это помещение, предназначенное для постоянного или временного проживания людей, которые могут зарегистрировать своё место жительства.

Основные виды сделок с недвижимостью:

- купля-продажа;
- мена;
- безвозмездное пользование (ссуда);
- завещание;
- дарение или пожертвование;
- аренда.

Все операции с недвижимостью можно разделить на три типа:

- Смена собственника (к ним относят куплю и продажу, наследование, инвестирование, постройки и реконструкции, предоставление имущества в доверительное управление, хозяйственное ведение, аренда, вступление и отмена сервитутов, страхование);

- Перемена состава собственников (акционирование, раздел имущества, перемена состава субъектов при ликвидации организации, внесение имущества в уставной капитал фирмы, долевое строительство, расселение квартиры);

- Добавление новых (иных) субъектов прав (процесс инвестирования, постройки и реконструкции, предоставление имущества в доверительное управление, аренда, вступление и отмена сервитутов, страхование имущества). Сделкой является передача прав на объект недвижимости другому лицу.

Сделка не будет считаться действительной при несоблюдении следующих параметров:

- содержание сделки противоречит закону;

- совершена только дееспособными гражданами;

- волеизъявление лиц соответствует их желаниям;

- сделка заключена письменно, нотариально удостоверена и зарегистрирована в ЕГРП.

Одним из наиболее популярных видов сделок считается купля-продажа недвижимости, при которой одна из сторон (продавец) обязует себя передать актив иной стороне (продавцу), а он, в свою очередь, должен принять актив и оплатить его стоимость, которая указана в договоре.

В качестве объектов отношений купли-продажи могут играть, как граждане, так и юридические лица. Договор заключается обязательно в письменном виде и подлежит государственной регистрации. В случае, если на объект недвижимости были какие-либо обременения, о коих продавец умолчал, не прописав в договоре, а покупатель в итоге понёс убытки, то продавец должен компенсировать покупателю весь ущерб[1].

Как правило, сделки купли-продажи недвижимого имущества исполняются в индивидуальном порядке, которые ведутся в виде публичных торгов или же в виде аукциона. Согласно соглашению мены, любая сторона должна передать на определённых согласованных условиях в имущество иной стороне объект недвижимости в замен на любой другой объект. При совершении подобный сделки в обязательном порядке важна оценка имущества. При равном эквивалентном обмене, когда значение объектов обмена одинаково, то дополнительная плата не взимается. В таком случае оформляется договор мены объекта между 2-мя сторонами сделки, любой из коих обязуется передать свою недвижимость другому.

В случае, если идёт обмен неравноценных объектов, то та сторона, которая предлагает более низкий по стоимости объект недвижимости,

---

[1] Гумеров, Р. К. Современные проблемы исполнения договора купли-продажи недвижимости / Р. К. Гумеров, Н. В. Свечникова // Научный альманах Центрального Черноземья. – 2022. – № 1-5. – С. 202-206.

должна оплатить разность в стоимостном выражении, обозначенном в договоре. По договору аренды арендодатель обязуется дать арендатору недвижимость за оплату во временное владение или же пользование.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его владельцу либо лицу, управомоченному законодательством. Всякий заработок и произведённая продукция, приобретенные арендатором в ходе пользования имуществом, взятого в аренду, в согласовании с договором, считаются его собственностью.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и в обязательном порядке заключается в письменном виде, а еще в случае, если срок его действия больше 1 года (либо в случае, если это юридическое лицо) - важна регистрация сделки.

Арендатор должен применить недвижимость только по её прямому назначению без способности ей распоряжаться или же сдавать в субаренду, в случае, если это не было обговорено с арендодателем. Еще одной из ключевых обязательств арендатора считается ежемесячная оплата арендной платы.

В отношении имущества есть еще одно понятие - найм жилого здания, которое, по большому счёту, довольно схоже с понятием аренды. Приобретенное в найм жильё имеет возможность применяться только для проживания людей, даже в том случае, если нанимателем является юридическое лицо.

Также существует и общественный найм – передача отдельных жилых помещений нуждающимся гражданам на условиях оплаты ими только коммунальных услуг. Со всего дохода, сдаваемого в аренду, арендодатель обязан уплатить налог. Существуют разные условия, но зачастую используется налог на доход в размере 13% от всей прибыли.

Другой тип сделок с недвижимостью – это дарение, где даритель безвозмездно передаёт другой стороне (одаряемому) объект недвижимого имущества в его собственность. Невозможно подарить объект недвижимости,

находящийся в совместной собственности, без согласия всех владельцев. Одаряемый может отказаться от сделки и недвижимости, также и даритель может отменить договор дарения в том случае, если одаряемый причинит вред подаренному ему имуществу, либо покушается на жизнь и здоровье дарителя (или же при кончине одаряемого раньше дарителя).

Согласно договору ренты, одна сторона - получатель и собственник объекта недвижимости, обязуется передать его в собственность другой стороне - плательщику, а тот в обмен обязан выплачивать получателю ренты установленную договором денежную сумму. У получателя ренты уже больше не будет прав собственности на переданный объект недвижимости, однако, за ним сохраняется право залога на него.

Договор по данному виду сделок заключается обязательно в письменном виде, удостоверяется у нотариуса и регистрируется в соответствующих государственных уполномоченных органах. Рента является обременением вне зависимости от вида самого имущества. Если обременённая недвижимость впоследствии перепродаётся, то обязательства по договору ренты переходят на нового собственника.

Рента может быть:

- Постоянная, выплачиваемая в бессрочном порядке в денежной форме, путём выполнения работ, оказания услуг и прочее, которые равны сумме договора ренты. Периоды уплаты прописываются в договоре.

- Пожизненная. Ежемесячная платёж на содержание получателя (не менее 1-ой МРОТ, установленной в соответствующем регионе).

- Пожизненное содержание с иждивением предусматривает установление фиксированной суммы содержания её получателя.

Объединив всё вышесказанное, можно подробно и всесторонне разобрать все основные виды сделок с недвижимостью (в том числе жилой), особенности их заключения и составления договоров. Получить необходимую информацию об участниках сделки, её субъектах и всех необходимых нюансов для их заключения.

На сегодняшний день договор продажи недвижимости является одним из самых востребованных договоров, заключаемых гражданами и юридическими лицами. В январе – ноябре 2021 года в Москве на вторичном рынке зарегистрировано порядка 150,5 тысяч сделок, связанных с передачей недвижимого имущества, что на 17% больше, чем за прошлый аналогичный период (128,8 тысяч). Это является абсолютным рекордом за предыдущие годы.

Тем не менее, необходимо отметить, что на основе рассматриваемого договора возникает большое количество судебных споров, в том числе в части исполнения договора продажи недвижимости. Представляется, что важно изучить причины, которые послужили основанием для обращения в суд. На наш взгляд, следует проанализировать условия договора, которые чаще всего нарушаются сторонами.

Для анализа основных обязанностей продавца и покупателя обратимся к основному нормативно-правовому акту – Гражданскому кодексу РФ (далее – ГК РФ), в котором содержится правовое определение договора купли-продажи недвижимости. Согласно статье 549 ГК РФ продавец обязан передать вещь в собственность покупателя, а последний обязан принять ее и оплатить по соответствующей цене. Данный договор является консенсуальным, взаимным, возмездным, двусторонним. На наш взгляд, правовая характеристика данного договора определяет основание и момент возникновения обязательств у субъектов правоотношений (достижение «согласия»), а также определяет основные обязанности сторон. В то же время в правовой доктрине существует иная научная позиция, согласно которой, стороны вправе выбрать любую модель договора (реальную или консенсуальную), ссылаясь на статью 421 ГК РФ[2].

Как правило, стороны стремятся к противоположному материально-правовому результату. С одной стороны, продавец стремится к скорейшему,

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) //Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.

безопасному и простому получению денежных средств за проданную вещь. С другой стороны, покупатель стремится после оплаты имущества минимизировать риски утраты приобретенного имущества.

Традиционный способ исполнения договора — это передача денежных средств и получения предмета договора в день заключения. В отличие от общих положений договора купли-продажи, в которых исполнение обязанностей допускается в форме совершения конклюдентных действий, при продаже недвижимости стороны обязаны передать/получить её по передаточному акту в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ.

Также договор купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации, поскольку именно указанный юридический акт свидетельствует о праве собственности покупателя. В связи с этим традиционный способ исполнения договора продажи утрачивает актуальность, поскольку значительно повышает риски покупателя поскольку продавец может поступить недобросовестно и начать уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности. Также при наличии запретов на проведение регистрационных действий и наложения обеспечительных мер судом, государственная регистрация может быть и вовсе приостановлена. Или покупатель может уже не обладать обусловленной договором суммой денежных средств после проведения регистрационных мероприятий.

Таким образом, здесь мы наблюдаем правовую проблему, где у покупателя появляется риск осложнения переоформления права собственности недвижимого имущества, а у продавца возникает обоснованное опасение неполучения денежных средств. Следовательно, необходимо детальней изучить механизмы и способы передачи предмета и получения денежных средств в рамках договора купли-продажи недвижимости, это важно для минимизации рисков.

В частности, М.Т. Саблин предлагает в качестве безопасного способа исполнение денежного обязательства с помощью заключения договора

хранения ценностей в банке. То есть банк (хранитель) предоставляет покупателю (поклажедателю) и продавцу (бенефициару) ячейку. При покупке недвижимости, денежные средства поклажедателем помещаются в банковскую ячейку, в то время как хранитель обязуется обеспечить допуск бенефициару при отлагательных условиях договора (это может быть предъявление выписки из ЕГРН и договор с отметкой регистрации Росреестра).

Наш взгляд, этот способ носит весьма рисковый характер, поскольку данную выписку злоумышленник может сфальсифицировать. В данном случае банк является только хранителем денежных средств и не выступает гарантом договора куплипродажи недвижимости, мы считаем необходимым возложить дополнительную обязанность проверки представленных документов банком. В связи с этим предлагается рассмотреть иную форму исполнения своих обязательств покупателем, которая также может быть предложено банком – это аккредитив (по поручению плательщика банк обязуется перед плательщиком произвести платеж или иные действия для надлежащего исполнения аккредитива). По общему правилу используется безотзывной аккредитив – то есть он не может быть отменен без согласия получателя денежных средств в банке и самого банка, подтвердившего аккредитив. К основным принципам аккредитива относится полное соответствие и автономность.

Данный механизм выступает гарантом того, что покупатель не отзовет денежные средства. Также, продавец получит денежные средства только при представлении документа, подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности. На наш взгляд, проведение сделки с применением аккредитива защищает в равной степени как права покупателя, так и продавца, поскольку в случае если покупатель сфальсифицирует выписку из Росреестра и банк выдаст денежные средства, то уже банк, как гарант сделки, будет отвечать перед продавцом за ненадлежащее исполнение своих обязательств.

Таким образом, при исполнении договора купли-продажи недвижимости вместо использования банковской ячейки как места хранения денежных средств предлагаем рассмотреть возможность задействовать банк как дополнительного гаранта с помощью аккредитива. Указанный способ защиты позволяет избежать таких рисков, как фальсификация документов, поскольку банк заинтересован в получении достоверных документов. Кража наличных денежных средств, также невозможна, поскольку указанные денежные средства находятся на счете банка и «заморожены» до выполнения определенных условий, позволяющих раскрыть аккредитив.

1.3 Правовые последствия преступлений на рынке жилья

Самую большую опасность для покупателя недвижимости представляет он сам, точнее его не компетентные действия в силу отсутствия достаточного количества опыта. При этом можно подразделить риски, которые могут ожидать вас при покупке недвижимости на две категории: во-первых это возможные умышленные противоправные действия третьих лиц со стороны продавца, а во-вторых, что практически в каждой сделке имеет место быть, некомпетентные действия самих граждан и участников, порой граничащие с легкомыслием.

По статистике, откровенные преступления на рынке недвижимости встречаются достаточно редко, однако и последствия от них бывают крайне тяжелыми. Как правило, это потеря всей стоимости недвижимости или значительной её части.

Мошенниками могут быть как настоящие собственники недвижимости или их представители, так и липовые, действующие по поддельным документам и паспортам. Первые чаще всего действуют по настоящим, однако незаконно оформленным документам, иными словами, в документах обязательно есть какой-нибудь нюанс, который делает вашу покупку очень рискованной и ненадежной. Вторые же вообще действуют по поддельным

документам. В этом случае вы, как правило, владеете объектом лишь до появления настоящего хозяина, который обычно не заставляет себя долго ждать.

Как распознать явных мошенников и не попасться на их крючок? Главные признаки мошенников, которых стоит остерегаться:

- Граждане действуют по доверенности или вообще без неё, представляясь частным посредником, при этом, как только появляется желание увидеть хозяина, сразу возникают какие-то трудности: он в другом городе, другой стране или очень сильно занят.

- Продавцы просят большой задаток. Сумма задатка более 2-5 % от стоимости объекта недвижимости, очень часто ничем не оправданная, кроме как желания незаконно владеть вашими деньгами.

- Пакет документов полностью готов и можно идти к нотариусу прямо сейчас. На самом деле, так бывает крайне редко, обычно так поступают, когда хотят все провернуть быстро, второпях, чтобы вы не успели опомниться.

- Низкая цена под предлогом срочности сделки – это первый признак проблемы с документами на недвижимость или же самой недвижимостью. Ажиотаж и спешку создают умышленно, чтобы побудить вас к срочной необдуманной покупке, а именно дешёвой, но проблемной недвижимостью.

- Продавцы отказываются давать документы на руки, даже если вы готовы передать задаток.

- Не хотят совершать сделку через агентство недвижимости, под предлогом того, что не доверяют агентам, которые берут много денег, хотя на самом деле боятся проверки документов и истории объекта.

В остальных случаях, когда продавец недвижимости не вызывает у вас никаких подозрений, вы рискуете стать жертвой собственной некомпетентности, ведь когда продавец и покупатель нашли друг друга, все безумно рады этому, но никто не хочет думать о том, как правильно выстроить свои взаимоотношения.

При самостоятельном поиске и приобретении недвижимости можно воспользоваться крайне простыми рекомендациями, дабы избежать каких-либо опасностей:

- Не показываете свой паспорт лицам, представляющим сторону продавца, которых вы не знаете, тем более не подписываете, не изучив внимательно, никаких договоров, особенно если вас убеждают, что это формальность.

- Если представитель продавца представился агентом, то стоит попросить представить удостоверение, обратите внимание на срок его годности. Если что-то вызвало какие-либо сомнения, лучше узнать об агенте, обратившись непосредственно в агентство, которое он представляет. Поскольку в подобных фирмах достаточно высокая текучесть кадров, часть агентов, когда-то работающая на эти агентства, продолжает прикрываться именем известной компании. Если название агентства вам ни о чем не говорит, наведите справки. Самое простое, что можно сделать, это проверить сведения об этом агентстве в интернете.

- Любые существенные договорённости с продавцом или его представителем, а именно стоимость объекта, сроки сделки, освобождение от оплаты долгов по коммунальным платежам, оформляется обязательно в письменном виде, предусматривая ответственность сторон за их нарушения.

- Особенно тщательно отобразите в договоре передачу собственнику обеспечительного платежа и ответственность за нарушение условий договора. Если у вас нет юридического образования, лучше обратиться для этого к нотариусу. Передавайте деньги продавцу только в специально отведённых для этого помещениях во время оформления договора купли-продажи у нотариуса. Ни в коем случае не передавайте деньги третьим лицам, пусть это сделает сам собственник после приема пересчета денег, если он сочтёт это необходимым. В этом случае важно присутствие свидетелей. Если для покупки объекта сначала необходимо вернуть, например, долг продавца банку по кредитному договору, то оформите

передачу этой сумму. Также лучше оформить погашение долга и сделку одним днём, желательно пригласить нотариуса прямо в банк.

- Во время расчёта с продавцом предусмотрите денежное обеспеченье невыполненных им на момент сделки обязательств.

Проще говоря, не недоплатите продавцу определённую сумму и оформите письменное обязательство – вернуть указанную сумму - после выполнения собственником всех договорённостей по передаче купленного имущества: снятие с регистрационного учёта проживающих лиц, оплата задолженности по коммунальным счетам и т.д. Возвращайте указанную сумму только после тщательной проверки паспортного стола, коммунальных служб, приема имущества и передачи вам ключей на него[3].

- Если вместе с квартирой или домом продается и другое имущество, например мебель, техника, оборудование, то стоит отобразить это дополнительным договором, составив опись имущества и приложив соответствующие фото с подписями сторон. После сделки у нотариуса, не откладывая, зарегистрируйте договор в бюро технической инвентаризации.

Есть множество других рисков при операциях с недвижимостью - это не получение денежных средств за проданный объект, равно как и частичное получение оплаты, получение от покупателя поддельных купюр, затяжка покупателем сроков расчета и получение денег продавцом с задержкой, ограбление после «просмотра» или после получения средств, затяжка приема-передачи квартиры от продавца к покупателю, гибель или порча объекта при ранней передаче объекта покупателю, признание покупателя банкротом в течение 1-3 лет с момента проведения сделки, однако, все сходится к простым человеческим факторам – необходимо тщательно составлять договора, предусматривая все нюансы и быть крайне внимательными при подписании документов.

---

[3] Эйвазова, Л. И. Некоторые проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью / Л. И. Эйвазова // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. - 2022. – С. 96-101.

Таким образом, преступления, посягающие на хищение недвижимого имущества, являются одними из наиболее общественно опасных и распространенных видов преступлений против собственности. Общественная опасность прежде всего заключается в последствиях совершения преступных посягательств, влекущих за собой такое массовое социальное явление, как дестабилизация общественных отношений, разрушение привычного уклада жизни граждан, что, в свою очередь, может выступать в качестве детерминант совершения иных преступлений.

Недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом, каждая вещь выступает в качестве отдельного объекта гражданского права. В контексте совершения рассматриваемого преступного посягательства неправомерное завладение недвижимым имуществом возможно лишь в результате обращения имущества в пользу путем приобретения соответствующих прав на недвижимое имущество посредством реализации механизма надлежащего, предусмотренного законодательством правового оформления факта смены собственника, следовательно, объективная сторона реализации преступного умысла будет заключаться в том, что волеизъявление на отчуждение соответствующих прав собственника (титульного владельца) или отсутствует в принципе, или получено при отсутствии действительного понимания о правовых последствиях совершаемого действия с использованием способа - обмана или злоупотребления доверием.

Глава 2. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РФ И ЗА РУБЕЖОМ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

2.1Цели предупреждения преступлений на рынке жилья

Предупреждение преступлений на рынке жилья, как и в любой другой сфере, осуществляется на разных уровнях.

В частности на общесоциальном и специальном криминологическом.

Общесоциальное предупреждение преступлений предполагает оздоровление общественных отношений во всех сферах жизни общества, соблюдение режима законности, активизацию борьбы с негативными социальными явлениями, являющимися питательной средой для преступности (коррупция, теневая экономика и т.д.).

В этом контексте стратегическим направлением предупреждения преступности в жилищной сфере является стабилизация политической, экономической, социальной и духовной жизни общества. При этом проводимая политика не должна ограничиваться только уголовной, правовой или криминогенной стороной этого понятия. Эти меры даже могут не иметь непосредственной антикриминальной направленности, не преследовать напрямую цель борьбы с преступностью, однако, результаты их внедрения косвенно влияют и на процессы, происходящие в преступной среде. Чем масштабнее и объемнее принимаемые государством меры, тем ощутимее их влияние на общество и на такое социальное явление как преступность[4].

Целями предупреждения преступлений на рынке жилья являются:

- преодоление экономического кризиса;

- снижение уровня инфляции, безработицы трудоспособного населения и степени поляризации населения по уровню доходов;

- ресурсное обеспечение прожиточного минимума населения;

---

[4] Авлиев В.Н., Васяркиева Ц.О., Лиджеева К.Ф., Олчанова Ц.В. Предупреждение преступлений на рынке жилья // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 140-144.

- обеспечение эффективной социальной поддержки пенсионеров и инвалидов;

- поддержание устойчивого равновесия государственных и частных интересов в экономике;

- ограничение коррупции в органах государственной власти и местного самоуправления, ведающих государственным регулированием экономикой;

- устранение противоречий в правовом регулировании собственности, экономической деятельности коммерческих и иных организаций;

- восполнение пробелов в правовом регулировании отдельных видов экономических отношений (например, отноше-ний собственности на землю и ее аренды);

- усовершенствование финансовых услуг (строительные компании не имеют возможности получать дешевых кредитов для строительства объектов жилой недвижимости);

- воспитание уважения к законодательным установлениям в сфере экономики;

- формирование идеалов честного предпринимателя;

- формирования доверия населения к экономической политике государства;

- воспитание негативного отношения к уклонению от уплаты налогов;

- создание и внедрение новых технологий в сферу оказания жилищных услуг, объективно препятствующих совершению правонарушения различного рода и т.д[5].

Разработка и реализация мер специального предупреждения преступлений в сфере рынка жилой недвижимости должна осуществляться по двум основным направлениям:

[5] Бембеева Д.С., Лиджиева В.Н., Манджиева А.Н., Шушунов В.В. Общая характеристика предупреждения преступлений на рынке жилья // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 149-152.

1. Гарантирование безопасности осуществления жилищных сделок от причинения любого ущерба, в том числе и в результате совершения преступления.

2. Создание эффективной модели противодействия преступлениям в анализируемой сфере:

- просвещение населения, в частности о порядке заключения жилищных сделок и принятия необходимых мер безопасности при их осуществлении;

- установление дополнительных преград, усложняющих совершение преступлений;

- создание сложностей для пользования плодами совершенного преступления;

- совершенствование мер, направленных на большее выявление и снижение латентности преступлений.

Реализация первого из указанных направлений может быть осуществлена посредством совершенствования нормативной базы деятельности органов государственной власти, обеспечивающих государственный контроль за жилищными сделками и их регистрацией.

Следует обратить внимание на то, что государство (в лице органов юстиции), осуществляя проверку законности и регистрацию сделок с жильем, не гарантирует безопасность их совершения. При обнаружении некоторых обстоятельств (ошибки сотрудника БТИ, нотариуса, государственного регистратора и др.) сделка может быть признана недействительной и все расходы в этом случае ложатся на добросовестного приобретателя.

Современный рынок жилья уже сам по себе характеризуется своей рискованностью, а многоходовые комбинации, разрабатываемые с целью получения дохода преступным путем, увеличивают и без того высокий уровень риска. Государство же в этой ситуации остается как бы в стороне и не несет (хотя должно нести) ответственность за такую сделку.

В апреле 2003 г. Конституционный суд РФ признал не соответствующим Конституции установленную законом возможность расторжения сделки с жилым имуществом, если были нарушены права третьих лиц (находящихся в местах лишения свободы, несовершеннолетних и других)[6]. Теперь если сделка произведена в легитимном порядке, то все подобные претензии предъявляются не к добросовестному приобретателю, а к ее продавцу.

Однако такое положение неприменимо к тем случаям, когда, например добросовестному приобретателю квартира продается по поддельным документам и без ведома законного собственника. В этом случае судебные органы небезосновательно встают на сторону защиты интересов законного собственника.

Несмотря на то, что сделка зарегистрирована государственными органами и была расторгнута по их вине (сотрудники органов юстиции не распознали поддельные документы), обманутый приобретатель может рассчитывать на возмещение ущерба лишь после установления виновных лиц. В этой связи закон «О государственной регистрации недвижимости» должен быть дополнен рядом положений, устанавливающих порядок компенсации ущерба, причиненного в результате расторжения сделки, после ее государственной регистрации. От общего числа изученных нами уголовных дел о мошенничестве в 30 % случаях их совершение становилось возможным ввиду «прохождения» поддельных или подложных документов через регистрирующий орган.

В этой связи «пакет документов», необходимый для осуществления и регистрации сделки с жилой недвижимостью, должен подвергаться тщательной проверке. Такая проверка осуществляется и в настоящее время, но она сведена лишь к набору формальных сведений по проверке наличия

---

[6] Постановление Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 г., по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №17. – Ст. 1657.

необходимой совокупности документов, когда каждый из таких документов должен проверяться на предмет подделки и соответствию действительности содержащейся в них информации.

Например, при проверке доверенности собственник жилья может быть вызван в учреждение юстиции. При этом собственник уведомляется о виде и заявленной сумме сделки, которой подвергается его жилье. Если собственник ничего не знает о такой сделке или доверенность дана им на иных условиях, он сможет ее вовремя отозвать. В случае невозможности явки собственника факт выдачи доверенности может быть подтвержден нотариусом, заверившим ее. В первую очередь тщательной проверке должны быть подвержены паспорта участников сделки и правоустанавливающие документы на недвижимость.

Возможна выборочная проверка иных документов путем направления запросов в учреждения, выдавшие их с целью подтверждения содержания и факта выдачи документа. Основным недостатком такой проверки является длительность ее осуществления, хотя данная проблема в современных условиях разрешима.

Например, вся переписка может осуществляться при помощи электронной почты, факсов, телетайпов и т.д. В дополнение к изложенным мерам гарантирование безопасности осуществления жилищных сделок от причинения ущерба может быть реализовано и в результате обязательного страхования сделок с жильем.

Страхование должно производиться именно на ту сумму, на которую эта сделка заключается. В настоящее время деятельность многих риэлторских компаний застрахована, чем они и спешат успокоить потенциальных клиентов. Но страховая выплата будет произведена клиенту лишь в том случае, если он претерпит ущерб непосредственно по вине компании, а сумма возможной страховой выплаты, как правило, редко превышает и половину стоимости объекта жилой недвижимости, в отношении которого заключается сделка. Вместе с тем страхование сделок

также обеспечивает дополнительный контроль за законностью их осуществления. Любое страховое агентство, прежде чем застраховать какую-либо сделку, обязательно должно проводить проверку на предмет ее «юридической чистоты».

Отметим, что по результатам изучения уголовных дел установлено, что совершению многих преступлений способствует элементарная правовая безграмотность граждан. При попытке изменить свои жилищные условия это приводит к причинению немалому числу этих граждан материального ущерба.

Иллюстрацией к сказанному могут служить материалы уголовного дела №20002310722, возбужденного по ст. 159 УК РФ. Из материалов этого дела следует, что В. передала мошеннику деньги за приобретаемую квартиру после того, как он предъявил ей договор купли-продажи, заверенный нотариусом (для этого она заранее передала виновному свой паспорт). Как позже выяснилось, нотариус такую сделку не удостоверял. В. не знала, что заключение жилищной сделки в одностороннем порядке невозможно, она считала, что у нотариуса может присутствовать только продавец[7].

В связи с вышеуказанным, очевидно, что деятельность по предупреждению преступлений на рынке жилья должна в себя включать в первую очередь информирование населения о процедуре осуществления жилищных сделок.

В содержание распространяемой информации должны входить сведения о:

- возможных видах сделок с жильем;

- юридических основаниях отчуждения, приобретения и обмена жилой недвижимости;

- процедуре осуществления сделок с жилым имуществом;

[7] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

- порядке регистрации заключаемых сделок и перехода права на недвижимость;

- документах, необходимых для заключения жилищной сделки, и порядке их получения;

- возможных способах проверки документов, предъявленных другой стороной сделки;

- деятельности риэлторских организаций и расценках предлагаемых ими услуг;

- организациях, лишенных права заниматься риэлторской деятельностью;

- способах совершения преступлений; действиях, которые должен предпринять потерпевший при совершении посягательства на его права в жилищной сфере.

Подобное информирование должно осуществляться по инициативе органов государственной власти и включать публикации в СМИ и т.д. Кроме этого таким вопросам может быть посвящена ежемесячная рубрика, например «Российской газеты». Для подготовки такой информации следует привлекать не только сотрудников государственных органов (попечительских советов, органов юстиции и др.), но и риелторские компании, коллегии адвокатов и т.д.

В качестве аргументов отмеченного представления может служить следующее:

1) деятельность указанных негосударственных объединений подчинена интересам оздоровления рынка жилья от преступных посягательств;

2) своим участием в подобных мероприятиях такие организации смогут обеспечить рекламу своей деятельности, способную оказывать адекватное влияние на деловую репутацию не только конкретного работника, но и всей организации.

Информация о способах совершения преступлений может предоставляться следственными подразделениями ОВД. Благодаря этому

будут реализованы важнейшие принципы работы таких подразделений – информирование населения, обратная связь с населением.

Например, обязанность по информированию населения возложена на органы предварительного следствия приказом МВД России №1 от 4 января 1999 г. Отмеченные принципы организации работы с населением могут быть реализованы с помощью установления «горячих телефонных линий», по которым граждане имели бы возможность получать информацию, связанную с осуществлением жилищных сделок и «делиться» своими сомнениями с органами власти по указанным вопросам, сообщать и о допущенных нарушениях со стороны должностных лиц.

Установление преград, усложняющих совершение преступлений, может быть выражено в виде создания единой системы расчета за приобретаемое жилье. Например, после заключения соответствующего договора покупатель в присутствии продавца помещает оговоренную в договоре денежную сумму в банковскую ячейку. Получить же эту сумму продавец сможет лишь после того, как в банк поступит уведомление органов юстиции о регистрации прав покупателя на жилое имущество продавца. При этом в целях действенности указанной системы расчета размер госпошлины и подоходного налога не должен зависеть от суммы, указанной в договоре соответствующей сделки. Определяя размер пошлины, возможно, исходить от общей площади жилья, места расположения дома, произведенного ремонта и т.д.

Предложенная модель исчисления пошлины и налога будет не только способствовать предупреждению некоторых способов мошенничества, но и явиться предпосылкой для ликвидации циркуляции на рынке жилья неучтенной наличности. Отметим, что вышеозначенные преграды могут быть созданы лишь для лиц, незаконно завладевших объектом жилой недвижимости[8].

[8] Рудниченко А.В., Саранцев А.А. О некоторых элементах криминалистической характеристики мошенничества, повлекшего утрату права на жилье // Наука и

Например, для создания видимости легализации прав на жилое имущество, преступники два и более раза переоформляют жилые помещения на подставных лиц. Данное обстоятельство может служить индикатором для инициативной проверки со стороны ОВД. Например, в случае, когда в течение одного года на один и тот же жилой объект будет заявлено повторное переоформление прав собственности, учреждения юстиции должны будут уведомить об этом территориальный ОВД. Правда, возможны исключения, в частности, если право собственности переоформляется на родственников или лиц, проживающих на одной жилплощади.

Особое внимание должно быть уделено также виктимологическому предупреждению преступлений и деятельности правоохранительных органов, направленной на выявление новых способов совершения преступлений. Должна быть активизирована работа с «группами риска». Как показала практика создание попечительских советов и их непосредственный контроль за законностью реализации прав граждан в сфере жилищно-рыночных отношений позволило существенно снизить количество совершаемых в указанной сфере преступлений.

Значительно меньше стало пострадавших среди пожилых граждан, инвалидов и несовершеннолетних. Тем не менее, далеко не все проблемы здесь решены. Продолжают совершатся преступления, ущемляющие права граждан из «группы риска». Субъекты преступлений, несмотря на все юридические преграды, и сегодня получают разрешения на заключение сделки с жильем, формально.

Например, практикуется формальная регистрация пожилого человека по новому месту жительства без предоставления реальной возможности проживания и т.д. Кроме того, работники попечительских советов нередко сами допускают различные злоупотребления. В частности, немалому числу людей во время получения разрешения на осуществление сделки с

образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2020. № 3 (118). С. 126-128.

недвижимостью предлагались услуги по оказанию помощи (за денежное вознаграждение) в ускорении процесса оформления необходимых документов.

Механизм достаточно прост и многократно апробирован. Различного рода предложения об оказании «помощи» поступают не от самих работников попечительских советов, а от «посторонних» лиц, но при этом (если клиенты передают требуемую сумму) все необходимые документы выдаются быстро и непосредственно работниками указанных учреждений. Многие из участников жилищных сделок прибегают к таким услугам, а для других «этап» проверки документов в попечительском совете растягивается на многие месяцы. Кроме отмеченного, в практике имелись случаи, когда работниками попечительских советов допускались факты прямого содействия субъектам преступлений в осуществлении их преступных намерений.

В этой связи, лица входящие в «группу риска» - одинокие пенсионеры, инвалиды и лица, состоящие на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере, должны быть взяты на профилактический учет ОВД. А все сделки с жильем указанной категории граждан на стадий проверки в попечительских советах должны согласовываться с территориальными ОВД.

С такими гражданами важно проводить беседы о порядке продажи или обмена объектов жилой недвижимости. При этом к гражданам, злоупотребляющим спиртным или употребляющими наркотики, должны быть своевременно приняты меры по ограничению их дееспособности в части осуществления ими сделок, связанных с отчуждением жилья. Обязанность по осуществлению этих мероприятий необходимо возложить на подразделения полиции общественной безопасности.

Граждане из «группы риска» должны быть закреплены за конкретными сотрудниками указанных подразделений. Такие меры могут осуществляться сотрудниками территориальных органов, непосредственно прикрепленными

к участкам, на которых проживают указанные граждане. Однако стоит сказать, что все предложенные меры несколько усложнят процедуру приобретения и отчуждения объектов жилой недвижимости, но все это вынужденные меры, направленные на предупреждение указанных преступлений. Правда, при нынешнем достаточно интенсивном развитии компьютерных технологий, соответствующие процедуры значительно упростятся.

Отметим, что роль сегодня ОВД сведена лишь к проверке заявлений граждан о совершенных в отношении них преступлений. В этой связи их деятельность должна быть нацелена на предупреждение и пресечение преступлений на более ранних стадиях – приготовления или покушения. На рынке жилья действует множество фирм, по сути, открыто занимающихся мошенничеством.

В частности речь идет о деятельности фирм, предоставляющих на платной основе информацию о «выгодных» предложениях в сфере аренды жилья. Работники указанных компаний размещают на улицах объявления о сдаче квартир или комнат по сниженным ценам. Из контекста объявления следует, что оно дается самим собственником данного жилья. В разговоре желающего арендовать жилье убеждают приехать в офис для оформления необходимых документов, после чего он якобы сможет вселиться в квартиру. В офисе ему сообщается, что деятельность фирмы заключается в подборе жилья, а затем предоставляется клиентам адрес и информация о таком жилье. Далее события развиваются по одному из трех вариантов:

1) в присутствии клиента сотрудник фирмы звонит как будто владельцу квартиры и говорит ему: «Есть желающий снять вашу квартиру». После этого телефонная трубка передается клиенту. На другом конце провода слышится голос, как правило, пожилой женщины, которая подробно рассказывает о находящейся в квартире мебели и о том, как можно быстро добраться до ближайшей станции метро. Затем хозяйка квартиры называет своей номер телефона (иногда адрес) и приглашает заселиться в квартиру в

любое удобное для клиента время. По окончании телефонного разговора от клиента требуют оплаты посреднических услуг, в противном случае планируемую сделку грозят расторгнуть;

2) клиенту предоставляется список выгодных вариантов аренды жилья с указанием соответствующих адресов и телефонов арендодателей;

3) клиенту сообщается секретный ПИН-код, позволяющий в течении продолжительного времени получать информацию о любых предложениях арендодателей от операторов фирмы по телефону. Однако, реализовать оплаченную информацию обычно невозможно, так как квартиры по указанным адресам либо уже сданы, либо их не существует. Вернуть же клиенту деньги невозможно.

Сотрудники фирмы ссылаются на недобросовестность собственников жилья, не уведомивших их о том, что жилплощадь «еще» или «уже» несвободна, либо неправильно указавших адрес, номер телефона и т.д. Затем клиенту вновь предлагается несколько вариантов аренды жилых помещений, но на этот раз их цена значительно превышает ранее заявленную и предусматривает некоторые доплаты за посреднические услуги. Согласно экспертным оценкам, в г. Москве до 5 тыс. граждан ежемесячно становятся клиентами таких лжеагенств недвижимости.

Отметим, что деятельность правоохранительных органов по противодействию случаям мошенничества остается пассивной, что позволяет многим преступным фирмам паразитировать на рынке жилья довольно длительный срок и совершенствовать способы обмана граждан. Думается, что в своей деятельности по предупреждению преступлений на рынке жилья правоохранительные органы должны быстро реагировать на все преступные проявления и пытаться контролировать эти процессы негласным путем[9].

[9] Безрукова Н.А., Вагин Д.Ю., Жулькова Ю.Н., Дудина В.Ю., Федотова О.В. Управление рынком жилой недвижимости: актуальные направления научных исследований и особенности регионального развития // Russian Economic Bulletin. 2021. № 2. С. 126-132.

Например, на рынке жилья постоянно появляется большое количество новых внешне выгодных видов услуг в разных сферах рынка – срочный выкуп жилья, обмен квартир, взаимозачет квартир при покупке новых и т.д. Многие из этих услуг впоследствии могут оказаться очередными способами мошенничества, и если они будут контролироваться соответствующими органами, то становится возможным своевременное вмешательство и предотвращение преступлений на более ранних стадиях.

Таким образом, любые меры направленные на «оздоровление» рынка жилья от преступных посягательств или на снижение темпов его криминализации, сами по себе могут быть представлены в качестве мер по предупреждению общей преступности на общесоциальном уровне. Разработка и реализация мер предупреждения преступлений в сфере рынка жилья должна осуществляться по двум основным направлениям: гарантирование безопасности осуществления жилищных сделок и создание эффективной модели противодействия преступлениям в названной экономической сфере[10].

Основополагающая роль в предупреждении преступлений на рынке жилья должна быть отведена мероприятиям, направленным на: совершенствование нормативной базы деятельности органов государственной власти обеспечивающих государственный контроль за осуществлением жилищных сделок и их регистрацией; информирование населения о процедуре осуществления жилищных сделок и наиболее распространенных способах совершения преступлений; ликвидацию предпосылок для циркуляции на рынке жилья неучтенной наличности; активизацию профилактической работы с лицами из «группы риска»; разработку комплекса мер, позволяющих своевременно выявлять готовящиеся преступления.

---

[10] Третьякова Е.И. Некоторые элементы криминалистической характеристики мошенничества, повлекшего утрату права на жилье // Вестник Восточно-Сибирского института Министерства внутренних дел России. 2019. № 1 (88). С. 90.

2.2 Особенности предупреждения преступлений на рынке жилья в зарубежной практике

В качестве главного механизма предупреждения преступлений на рынке жилья в зарубежной практике применяется институт нотариального удостоверения сделок.

Наиболее широкое распространение он получил в Германии, где нотариальному удостоверению подлежат договора в сфере имущественного, земельного, корпоративного, семейного и наследственного права. Должностные лица, уполномоченные на совершение нотариальных процедур, назначаются правительством федеральных земель Германии на неопределенный срок. Нотариусы имеют высшее юридическое образование и предоставляют своим клиентам независимые консультации по всем аспектам договорных правоотношений.

Утвержденный проект договора подписывается сторонами сделки и закрепляется печатью нотариуса. В параграфе 311 Германского гражданского уложения (ГГУ) устанавливается обязательная нотариальная или судебная форма для всех договоров передачи имущества или наложения правового обременения. Так, обязательная нотариальная форма предусматривается для сделок купли-продажи земельных участков и любой недвижимости, наследования имущества, установления обязательственных вещных прав, а также ряда других гражданско-правовых отношений[11].

В соответствии с параграфом 125 ГГУ сделки, не прошедшие процедуру нотариального удостоверения, признаются ничтожными, однако существует возможность провести процедуру «оздоровления» заключенной сделки по соглашению сторон.

---

[11] Наумова А.В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии / А.В. Наумова // Вестник науки. 2019. № 5 (14). С. 289-297.

Таким образом, в Германии нотариальному удостоверению подлежат практически все значимые имущественные сделки. Нотариальный институт Франции существенно отличается от немецкого образца: в данной стране абсолютно все нотариусы являются госслужащими, назначаются на должность министром юстиции и осуществляют свою деятельность от лица государства.

Согласно положениям статьи 1 Ордонанса от 2 ноября 1945 г., «нотариусы являются должностными лицами, уполномоченными составлять любые акты и договоры, которым стороны обязаны или желают придать характер аутентичности, присущий государственным актам».

На основании приведенного положения любой документ, составленный во Франции в нотариальной форме:

- признается публично-правовым актом;

- имеет абсолютную доказательную силу в части его содержания и даты совершения;

- подлежит приведению в исполнения без необходимости дополнительного судебного постановления;

- может быть опротестован только посредством сложной процедуры, сходной с обжалованием решений суда.

Французские нотариусы выполняют широкий спектр юридических действий от формирования проектов договоров до комплексного правового консультирования. Они являются авторитетными специалистами в сфере гражданского, наследственного и семейного права и реализуют функции беспристрастного медиатора, позволяющего предотвратить и урегулировать потенциальный конфликт интересов сторон договора[12].

Нотариальные конторы также имеют исключительный доступ к электронной базе данных Рынка национальных интересов (Marché d'intérêt

[12] Пузина М.В. Институт нотариата в России и Франции: ключевые особенности и перспективы взаимодействия на современном этапе / М.В. Пузина // Нотариальный вестникъ. 2017. № 3. С.47-52.

national – M.I.N.), что обеспечивает нотариусам исключительную компетенцию на рынке недвижимости, позволяющую производить оценку имущества, осуществлять сделки, решать вопросы финансирования и налогообложения. Доход нотариуса состоит из фиксированной пошлины за выполнение нотариальных действий и договорной платы за юридические консультации и составление корпоративных документов. Французские нотариусы являются членами нотариальных палат (Chambre des notaires) регионального или муниципального уровня. Нотариальные конторы, относящиеся к одной палате несут солидарную ответственность за профессиональные ошибки, совершаемые при выполнении своих обязанностей.

В гражданском праве Королевства Испания существует несколько доктринальных подходов к пониманию указанной правовой категории в зависимости от того, какой признак является преобладающим для характеристики вещного права. Согласно классической доктрине вещное право представляет собой непосредственное господство над вещью, создающее прямую связь с ней же самой. Наоборот, в обязательственном праве правоотношения возникают между двумя субъектами, у одного из которых имеется право требования от другого встречного предоставления.

В этом случае интерес лица удовлетворяется именно встречным представлением со стороны другого лица. В классической доктрине вещное право характеризуется абсолютным характером, выражающимся в противопоставлении обладателя вещного права всем иным субъектам права, каждый из которых может вторгнуться в сферу действия вещного права. Обязательственное право, с другой стороны, существует только в отношении должника (обязанного лица) и нарушено может быть только им. Основным источником регулирования вещных прав в Испании является Гражданский кодекс 1889 г.

В разделе 5 ч. 1 «О владении и его видах» ГК Испании несколько статей уделено теме добросовестного владения вещью (ст. 433–435,443).

Например, добросовестность всегда доказана, а лицо, заявляющее о недобросовестности владельца, берет на себя бремя доказывания этого. Также в ГК Испании четко прописано, что может быть предметом владения: «только вещи и права, имеющие способность присвоения». Способы приобретения права собственности — это все те факты, действия или юридические действия, с помощью которых становится возможным приобретение права собственности на вещь. В испанском законодательстве предусмотрено три способа приобретения права собственности на имущество:

1) по закону, по дарению, по наследству (по завещанию) и по определенным договорам;

2) по давности;

3) оккупация.

Разберем каждый из вышеприведенных способов. Первая группа оснований (по закону, по дарению, по наследству (по завещанию) и по определенным договорам) не отличается от оснований, предусмотренных российским законодательства, они практически идентичны. Исковая давность (узукапия) — это способ приобретения вещных прав путем владения в качестве собственника в течение срока, указанного в законе. Регулируется ст. 1930 ГК Испании.

Так, если лицо владеет имуществом в течение определенного времени в качестве собственника и истек срок, установленный законом, лицо может приобрести право собственности на указанное имущество. Обычный срок давности составляет: при купле-продаже движимого имущества — 3 года (ст. 1955 абз. 1 ГК Испрании), приобретении недвижимости — 10 лет между присутствующими и 20 лет между отсутствующими (ст. 1957 ГК Испании). Чрезвычайный срок давности составляет: при приобретении движимого имущества — 6 лет (ст. 1955 абз. 2 ГК Испании) и при приобретении недвижимого имущества — 30 лет (ст. 1959 ГК Испании).

Присвоение имущества, не имеющего собственника, а также спрятанное сокровище и брошенное движимое имущество приобретается путем занятия (оккупации). В Испании распространена практика незаконного занятия недвижимости, известного как «явление сквоттеров» или «движение сквоттеров».

Происхождение правовой беспомощности, от которой страдают многие владельцы, напрямую связано с Уголовным кодексом Испании 1995 г., в котором была введена преступная узурпация недвижимого имущества, наказуемая лишением свободы на срок от трех до шести месяцев за предполагаемое занятие чужого имущества, дома или здания, которые не являются жилыми помещениями, и против воли владельца. В чем же тогда проблема возбуждения уголовного дела по факту занятия недвижимого имущества? Дело в том, что занятие должно производиться на объекте, который не является жилым, и судья должен оценить признаки преступления. Именно здесь возникает проблема толкования, поскольку не все виды владения недвижимостью, не являющейся жилищем, приводят к преступлению. Наказываться могут только самые серьезные нарушения.

Судебная практика понимает, что наказуемы только те виды деятельности, в которых присутствует явное намерение реализовать права на недвижимость с целью постоянного проживания и полного лишения ее владельца возможности пользоваться этим правом. Уголовный процесс является длительным и утомительным. Как только сквоттеры окажутся внутри, их действительно трудно выгнать. С этого момента начинается запутанная судебная процедура, которая может затянуться на срок до трех лет. Теряется не только дом, но и все деньги, необходимые для его содержания: владелец должен продолжать оплачивать коммунальные услуги (воду, свет), налоги и расходы.

В соответствии с действующим законом о гражданском судопроизводстве в отношении незаконного занятия жилья полиция может выселить жильцов только в том случае, если они застанут жильцов на месте

преступления — «преступление с поличным». После того как они войдут и заменят замок, необходимо запросить судебный запрет на выселение через гражданский иск о выселении. Это обеспечивает определенную «безнаказанность» при захвате жилья.

Таким образом, в Испании существует множество способов приобретения права собственности, некоторые из них не урегулированы законодательством до сих пор.

Право собственности, поскольку оно является самым широким, которым может обладать человек, не является абсолютным, потому что ст. 27 Конституции Испании наделяет государственную власть полномочиями навязывать частной собственности условия, диктуемые общественными интересами, что означает, что она по существу ограничена.

Аналогичным образом, в соответствии со ст. 830 ГК Испании, пользование и распоряжение собственником своим правом собственности регулируется «ограничениями и условиями, установленными законом». Ограничения на осуществление права собственности проистекают из требований общественных интересов, удовлетворению которых они служат: принудительная экспроприация, добрососедские отношения и эмуляционные действия

Принудительная экспроприация — один из способов, который Государственная администрация использует для приобретения товаров, которые, по ее мнению, необходимы для реализации ее целей. Это одно из старейших ограничений права собственности. Она вытекает из идеи о том, что частная собственность создана на службе общества и может быть осуществлена только по причинам общественной полезности и за счет компенсации (ст. 27 Конституции и ст. 1 Закона об экспроприации).

Также существуют ограничения, налагаемые на осуществление права собственности обязательными добрососедскими отношениями. ГК Испании устанавливает, в частности, следующие: на участке нельзя проводить земляные работы или строить сооружения, которые лишают почву соседнего

участка необходимой опоры; никто не может строить или высаживать растения вблизи площадей, крепостей и общественных зданий, кроме как при соблюдении условий, предусмотренных специальными постановлениями по этому вопросу; владелец здания обязан построить свои крыши и кровли таким образом, чтобы ливневые стоки не попадали на соседнюю землю или здание. Еще одно важное ограничение, налагаемое на осуществление права собственности, состоит в запрете действий, называемых эмуляцией. Это те действия, которые владелец предпринимает в отношении принадлежащих ему вещей или в связи с осуществлением своих прав, которые ему принадлежат, с единственной целью причинить кому-либо вред или неудобства.

Ст. 840 ГК Испании указывает на противоправность этих действий, в то время как ст. 837 ГК Испании предусматривает, что владелец или арендатор объекта недвижимости имеет право предпринимать надлежащие действия для предотвращения того, чтобы из-за неправильного использования собственности соседа безопасность и спокойствие не нарушались.

Реестр собственности в Испании (Registro de Propiedad) — это официальный государственный регистр, в который заносятся сведения о правах владельцев на недвижимость в Испании (земельные участники, дома, квартиры, здания, складские помещения и т. д.), а также перечисляются другие имущественные права, которые могут применяться к собственности (ипотека, залог и т. д.)[13].

Регистрация в Registro de Propiedad полностью добровольна. Для регистрации необходимо предоставить: документы, связанные с приобретением недвижимости (договор куплипродажи и т. д.); документы,

[13] Мустафин, Р. Ф. Способы приобретения, регистрации и защиты прав собственности в Испании / Р. Ф. Мустафин, С. А. Мустафина, М. Г. Бабичева // Epomen. Global. – 2022. – № 32. – С. 218-226.

связанные с имущественными правами, например договор на ипотечное кредитование, сервитут, административные или судебные решения и т. д.

Важно отметить, что в испанском законодательстве регистрация недвижимости в Registro de Propiedad является добровольным актом. В то же время, зарегистрировав собственность, лицо получает правовую защиту, права собственника находятся под контролем судов и все дела рассматриваются с позиции указанной в Registro de Propiedad собственности. Кроме того, регистрация сделки купли-продажи недвижимости облегчает ее передачу и удешевляет получение финансирования. Любой гражданин имеет право запросить информацию о своей недвижимости или недвижимости, принадлежащей третьим лицам, однако в последнем случае необходимо продемонстрировать законный интерес для получения этой информации.

Ставки, по которым облагаются услуги Registro de Propiedad зависят от стоимости недвижимости, они утверждены Правительством Испании и опубликованы в официальном бюллетене. Что касается тарифов на запрос нота сипмле (nota simple) в режиме онлайн, то их можно посмотреть на официальном сайте www.registradores.es.

Право собственности является по преимуществу вещным правом, но на практике оно может быть нарушено. Чтобы гарантировать право собственности, существуют судебные иски для защиты собственности, которые могут представлять собой декларативное действие домена, направленное на то, чтобы оно было признано в судебном порядке (т. е. судья объявил, что лицо является владельцем определенного имущества перед лицом другого лица, пытающегося нарушить это право собственности). Не требуется, чтобы лицо, нарушающее право собственности, владело или пользовалось им, но важно, чтобы оно просто совершало действия, направленные на то, чтобы стать собственником.

Например, если гражданин унаследовал какую-то землю, но оказалось, что есть человек, который говорит, что эта земля принадлежит ему, потому что умерший владелец подарил ее ему или продал. И исковое заявление:

аналогично предыдущему, оно предназначено не только для объявления правового титула на товар, но и для передачи владения собственнику. Это действие направлено на то, чтобы судья объявил право собственности на имущество и, кроме того, обязал того, кто им владеет, вернуть собственность его истинному владельцу.

Допустим, следуя приведенному выше примеру, если гражданин унаследовал несколько загородных поместий, но оказалось, что их занимает человек, который говорит, что на самом деле он является владельцем в силу дарения или купли-продажи.

Таким образом, несмотря на обилие различных способов приобретения прав собственности, а также различных законов, их регулирующих, до настоящего времени не урегулированы некоторые анализируемые в данной статье защитные аспекты прав собственности, что позволяет сделать вывод о правовой незащищенности в Испании.

2.3 Проблемы нотариального удостоверения и государственной регистрации некоторых видов сделок

Нотариальное удостоверение договора является важным этапом при заключении сделки. На данном этапе происходит придание сделке установленной законом формы. От этого будет зависеть появление прав и обязанностей сторон сделки, а также возможность комплексного решения ряда различных вопросов, касающихся проработки условий сделки.

В соответствии со ст. 54 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, нотариус перед удостоверением гражданско-правовой сделки обязан проверить, не нарушает ли данная сделка норм законодательства. Если заключаемая сделка противоречит нормам права, нотариус обязан объяснить сторонам, чем конкретно указанная сделка

противоречит законодательству, а также предложить способы по приведению условий сделки к нормам законодательства[14].

Однако, в любом случае нотариус откажется от удостоверения сделки, противоречащей закону. Проверка соответствия сделки законодательству, проводимая нотариусом, содержит в себе проверку всех ее положений, а именно:

1) соответствие законодательству содержания данной сделки;

2) удостоверение дееспособности сторон;

3) уточнение волеизъявления сторон;

4) соблюдение формы заключения сделки.

В случае удостоверения нотариусом гражданско-правовой сделки это будет означать, что данная сделка соответствует всем требованиям законодательства и дополнительно предъявлять доказательства юридической действительности сделки не следует. Необходимо помнить, что в основе деятельности нотариуса по удостоверению сделок заложены установленные законом меры ответственности в отношении нотариуса за ошибки и злоупотребление полномочиями при заключении сделок[15].

Во время удостоверения сделок ответственность нотариуса расположена в двух разных плоскостях: публично-правовой и частноправовой. Например, за допущенные нарушения нотариус перед государством несет уголовную и административную ответственность, которые носят публично-правовой характер. При этом, нотариус или нотариальная контора будут нести ответственность перед обеими сторонами сделки, за понесенные ими убытки из-за нотариальной ошибки. По своей правовой сути данная ошибка будет относиться к частноправовой

---

[14] «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/.

[15] Авлиев В.Н., Васяркиева Ц.О., Лиджеева К.Ф., Олчанова Ц.В. Предупреждение преступлений на рынке жилья // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 140-144.

ответственности, которая влечет имущественное (или денежное) возмещение потерпевшему нанесенных убытков[16].

Договор купли-продажи жилого помещения имеет свои особенности, связанные прежде всего с субъектным составом участников такого договора. Несмотря на то, что его субъектами могут быть как физические, так и юридические лица, в большинстве случаев именно физические лица являются покупателями и продавцами (на вторичном рынке) жилых помещений. С учетом этого становится очевидным, что договор купли-продажи жилого помещения имеет огромное социальное значение ввиду высокой стоимости объекта недвижимости, а также важности реализации данного договора как для стороны продавца (который в случае неполучения средств по договору может не иметь возможности приобрести иную недвижимость), так и для покупателя, который также в случае неисполнения договора со стороны покупателя рискует остаться и без денежных средств, и без недвижимого имущества.

Следовательно, все этапы договора купли-продажи жилого помещения, включая этап его заключения, нуждаются в правовом регулировании, сочетающем в себе, с одной стороны, гибкость в достаточной степени, которая следует из принципа свободы договора, с другой – необходимость защиты интересов всех сторон договора от злоупотреблений, что требует императивного правового регулирования. Необходимость надлежащего правового регулирования заключения договора купли-продажи жилого помещения обусловлена и с реализацией государством публично-правовой функции, связанной с обеспечением конституционного права всех граждан Российской Федерации (РФ) на жилье[17].

---

[16] Коркмазова Д.В. Отдельные аспекты правовой регламентации нотариального удостоверения сделок в России и за рубежом / Д.В. Коркмазова // Молодой исследователь: вызовы и перспективы: сборник статей по материалам CXIX международной научно-практической конференции. 2019. №6. С. 201-205.

[17] Эйвазова, Л. И. Некоторые проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью / Л. И. Эйвазова // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. - 2022. – С. 96-101.

Одной из наиболее распространенных проблем, связанных с заключением договора купли-продажи недвижимого жилого имущества, является проблема формы заключения такого договора. Как отмечает Д.А. Формакидов, существенной проблемой правового регулирования служит то обстоятельство, что договор куплипродажи жилого имущества может быть заключен в простой письменной форме.

По мнению исследователя, простая письменная форма не может в полной мере защитить граждан от нарушения их прав при составлении подобных договоров, что чаще всего проявляется в случаях, если одна из сторон договора (как правило, продавец) имеет значительные физические и (или) ментальные ограничения для принятия правильного решения по делу. Следует отметить, что переход права собственности на объект недвижимости по сделкам купли-продажи подлежит государственной регистрации, которая, на первый взгляд, может выступать эффективной гарантией от заключения неправомерных сделок.

В то же время нельзя не констатировать, что государственная регистрация имеет несколько иную правовую цель. Как справедливо пишет И.Ю. Стариков, сущность государственной регистрации состоит в признании правоспособности сторон на осуществление сделки, а также на оповещение неограниченного числа лиц о состоявшейся сделки.

При этом при государственной регистрации осуществляется проверка формальных критериев для совершения сделки. Например, переход права собственности на объект жилой недвижимости, совершенный продавцом, выявляющим явные признаки душевного заболевания, но не признанным в установленном порядке недееспособным, будет зарегистрирован государственным органом, который не вправе отказать в такой регистрации при соблюдении формальных критериев осуществления сделки.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что при заключении договора купли-продажи жилого помещения, наиболее уместна нотариальная форма осуществления сделки.

Как утверждает Е.С. Чурина, регистратор, осуществляющий государственную регистрацию перехода права на недвижимое имущество, не обязан и не правомочен заниматься проверкой законности сделки, не может визуально лицезреть ее участников, а в рамках его правовой экспертизы лишь проводится формальная проверка представленной документации, но не проверяется так называемая юридическая чистота сделки.

Вместе с тем нотариус обязан проверить законность осуществления сделки, а также, что значимо, разъяснить участникам сделки ее правовые последствия. Очевидно, что в такой общественно важной сфере, как совершение сделки в отношении объекта жилой недвижимости, нотариальная форма ее осуществления служит гарантией защиты прав граждан.

Следует признать и тот факт, что введение нотариальной формы сделки при сохранении обязательной государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество может привести к излишним бюрократическим процедурам и фактически ненужному двойному контролю над соблюдением формальных признаков сделки: сначала со стороны нотариуса, затем – государственного регистратора.

Решение данной проблемы, по нашему мнению, состоит в наделении органов нотариата правами государственного регистратора имущества. Вследствие этого нотариус сможет после проверки всех обстоятельств сделки и ее удостоверения осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

Указанные изменения помогут, с одной стороны, обеспечить должный контроль во время заключения договора купли-продажи жилого помещения, с другой – сократить существующие бюрократические формальности на осуществление сделки. Это позволит всем ее сторонам быстро и эффективно реализовывать права и законные интересы.

Глава 3. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ НОРМ И ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

3.1 Проблемы правоприменения и судебной практики в сфере предупреждения преступлений на рынке жилья

Государственные инструменты регулирования рынка недвижимости принято делить на три большие группы:

– правовые инструменты (создание и совершенствование законодательного и нормативно-правового обеспечения отрасли, ведение антимонопольной политики, стандартизация, сертификация и лицензирование и т.п.);

– экономические инструменты (бюджетное инвестирование, государственные программы поддержки, налоговое регулирование, программы ипотечного кредитования, субсидирование и т.д.);

– инфраструктурные инструменты (создание института инфраструктуры рынка недвижимости, обеспечивающего координацию действий участников рынка недвижимости, исследование и анализ, контроль и регулирование на рынке недвижимости).

Другой подход к классификации инструментов государственного регулирования рынка недвижимости делит их на прямые и косвенные инструменты.

Так правовые и инфраструктурные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости являются прямыми, а экономические – косвенными инструментами.

Применение перечисленных инструментов государственного регулирования рынка недвижимости преследует следующие важные цели:

– государственный контроль деятельности всех субъектов рынка недвижимости;

– привлечение средств в экономику страны посредством приобретения недвижимости различными инвесторами;

– повышение эффективности использования объектов недвижимости.

Как любой другой рынок, рынок недвижимости является открытой системой и находится под влиянием многочисленных факторов внешней среды. Последние несколько лет примечательны целой чередой абсолютно новых экономических и геополитических потрясений, негативно влияющих на всю экономическую систему России, включая рынок недвижимости[18].

Сначала в 2020 году в условиях сложнейшего мирового кризиса и пандемии новой коронавирусной инфекции рынок недвижимости, как и многие другие отрасли российской экономики, был сломлен. Приостановка деятельности одних компаний по цепочке привела к сокращению бизнеса других. Так, во многих крупных городах большая часть коммерческой недвижимости была сдана в аренду под различные виды деятельности от салонов красоты, ресторанов до офисов компаний консалтинговых услуг.

Многие предприятия стали банкротами, что, в свою очередь, отразилось на собственниках недвижимости. Пострадала и офисная недвижимость – с самого начала 2020 года многие работники российских компаний в целях экономии средств на аренду помещений были переведены на удалённую работу.

По рынку жилой недвижимости было отмечено его неравномерное развитие в течение года – ощутимое замедление в первой половине года и постепенное возвращение спроса во второй половине. Это неравномерное движение на рынке жилой недвижимости породило серьезный рост цен в 2020 году, как на первичном (на 23,3 %), так и на вторично (на 14,0 %) рынках жилья. В 2021 году тенденция повышения цен сохранилась – 25,2 % и 15 %, соответственно (рисунок).

[18] Шутова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // Интернаука. 2022. № 45-6 (268). С. 49-52.



Рисунок 1 - Динамика средних цен на рынке жилья в РФ за последние десять лет, тыс. руб./м2

Рекордно высокими в 2020 году были цены на недвижимость традиционно в Москве (230-260 тыс. руб. за квадратный метр), Московской области и Санкт-Петербурге (145-148 тыс. руб. за квадратный метр), при этом темпы роста стоимости недвижимости в некоторых других регионах превышали темпы роста лидеров.

В это период одним из значимых событий стала государственная поддержка отрасли Правительством Российской Федерации в виде программы предоставления льготной ипотеки с субсидированием ставки процента свыше 6,5% годовых. Данная программа действовала с 17 апреля 2020 года по 1 июля 2021 года. Благодаря этой программе удалось улучшить свои жилищные условия более чем двум миллионам россиян, а также удалось привлечь в строительную отрасль около 1 трлн. руб. инвестиций и ввести в эксплуатацию около 15 млн. м2 нового жилья.

Таким образом, во время пандемии коронавируса благодаря использованию экономических инструментов государственного регулирования рынка недвижимости российские власти нарастили меры господдержки в жилищном секторе. В частности, программа льготной

ипотеки 2020 года серьёзно подняла спрос на квартиры в новостройках и спровоцировала бурный рост цен на недвижимость. В выигрыше оказались

Застройщики, и вместе с ними множество связанных со строительством областей, обеспечивающих рабочими местами сотни тысяч россиян.

Однако далее низкая ключевая ставка, позволявшая предлагать россиянам дешёвые кредиты на жильё, продержалась всего несколько месяцев, а затем начала расти.

2022 год принес новые испытания для российской экономики в целом и рынка недвижимости в частности.

В январе-феврале 2022 года наблюдался рост спроса на рынке жилой недвижимости, поскольку покупатели стремились завершить сделки по выгодным условиям в ожидании ужесточения условий заключения договоров купли-продажи жилья.

В марте текущего года активность возросла ещё больше ввиду событий вокруг Украины, так как в моменты экономических потрясений люди, как правило, стремятся вложить сбережения в недвижимость как в самый надёжный актив, в результате чего была зафиксирована значительная доля сделок с оплатой наличными деньгами[19].

Затем в апреле-мае 2022 года спрос резко упал из-за повышения ключевой ставки до рекордных 20 %, стремительного роста цен и общего состояния неопределённости.

Однако уже в июне-июле активность на рынке недвижимости начала восстанавливаться за счёт снижения ставок и программ со стороны застройщиков. На фоне снижения ключевой ставки стали снижаться ставки по ипотеке на вторичном рынке – до 9,25 %, что привело к возврату покупателей. По итогам августа число ипотечных кредитов на первичном рынке составило лишь 45 % от общего числа. 3750 сделок на первичном

[19] Шутова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // Интернаука. 2022. № 45-6 (268). С. 49-52.

рынке против 4467 на вторичном, однако уровень продаж все же остался ниже аналогичного показателя за предыдущий 2021 год.

Во-первых, спрос на вторичное жилье сильно просел из-за отсутствия в этот период государственных льготных программ по ипотеке, без которых в текущих условиях было невыгодно покупать вторичное жильё. Помимо этого, общий объем предложения на рынке снизился из-за неопределённых экономических условий: люди решили переждать кризис с квартирой, а не с рублями. Всё это привело к снижению рыночных цен на вторичное жилье. Цены 1 м2 в августе 2022 года по сравнению с июлем этого же года снизились на двухкомнатные (–2,6 %) и трёхкомнатные (–1,8 %) квартиры.

При этом средняя стоимость квартир на рынке первичной недвижимости России почти не изменилась: она снизилась на долю от 0,2 % до 2 % в зависимости от планировки.

Осенью 2022 года вторичный рынок жилья вновь начал восстанавливаться в том числе и появлению нового вида ипотеки на новое жилье – траншевая ипотека. Ее смысл заключается в том, что сумма покупки жилья делится на 2 неравномерных по объему транша, каждый из которых имеет свои условия по процентной ставке.

В результате вплоть до планового срока сдачи дома ежемесячные ипотечные платежи могут составлять всего 1 руб. Затем за 2 месяца до сдачи дома банк перечисляет Заемщику остаток суммы по кредитному договору (второй транш), и платежи по ипотеке становятся обычными. Данный экономический инструмент регулирования спроса начал оказывать свое положительное влияние, однако свои коррективы внесла частичная мобилизация. Негативный фон и риски неопределенности привели к пока еще не оцифрованным изменениям на рынке недвижимости. На рынке вновь появилось большое количество инвестиционных квартир, что привело к росту объема предложения на вторичном рынке и очередному снижению средней стоимости сделок.

В ноябре 2022 года эксперты прогнозируют, что при благоприятных условиях восстановительный тренд может начаться уже в начале 2023 года.

После схода волны ажиотажных продаж вероятнее всего будет наблюдаться картина «замороженных» цен на первичном рынке, поддерживаемых как различным программами стимулирования спроса со стороны государства, так и ростом издержек застройщиков на фоне роста строительной себестоимости.

На вторичном рынке по мере восстановления спроса цены должны восстанавливаться быстрее. Основными факторами этого прогнозируются снижение в 2023 разрыва в ставках кредитования, рост стоимости нового строительства и как следствие рост цен на квартиры в новостройках.

Вместе с продолжающимся состоянием неопределенности на рынок недвижимости России к ноябрю 2022 года свое усилившееся негативное влияние стали оказывать дополнительные факторы внешней среды – рост себестоимости жилья из-за нарастающего отрицательного эффекта действующих антироссийских экономических санкций, проблемы на рынке труда, падение платежеспособности населения.

Разработка управленческих решений в ситуации всевозрастающей сложности, неопределенности, нелинейности процессов, нестабильности внешней среды, необратимости социально-экономических процессов требует новых эвристических подходов, одним из которых является институционально-синергетический. Институционально-синергетический менеджмент гармонично сочетает в себе синергетику и институционализм.

На сегодняшний день договор продажи недвижимости является одним из самых востребованных договоров, заключаемых гражданами и юридическими лицами. В январе – ноябре 2021 года в Москве на вторичном рынке зарегистрировано порядка 150,5 тысяч сделок, связанных с передачей недвижимого имущества, что на 17% больше, чем за прошлый аналогичный период (128,8 тысяч). Это является абсолютным рекордом за предыдущие годы.

Тем не менее, необходимо отметить, что на основе рассматриваемого договора возникает большое количество судебных споров, в том числе в части исполнения договора продажи недвижимости. Представляется, что важно изучить причины, которые послужили основанием для обращения в суд. На наш взгляд, следует проанализировать условия договора, которые чаще всего нарушаются сторонами.

Для анализа основных обязанностей продавца и покупателя обратимся к основному нормативно-правовому акту – Гражданскому кодексу РФ (далее – ГК РФ), в котором содержится правовое определение договора купли-продажи недвижимости. Согласно статье 549 ГК РФ продавец обязан передать вещь в собственность покупателя, а последний обязан принять ее и оплатить по соответствующей цене[20].

Данный договор является консенсуальным, взаимным, возмездным, двусторонним. На наш взгляд, правовая характеристика данного договора определяет основание и момент возникновения обязательств у субъектов правоотношений (достижение «согласия»), а также определяет основные обязанности сторон. В то же время в правовой доктрине существует иная научная позиция, согласно которой, стороны вправе выбрать любую модель договора (реальную или консенсуальную), ссылаясь на статью 421 ГК РФ.

Как правило, стороны стремятся к противоположному материальноправовому результату. С одной стороны, продавец стремится к скорейшему, безопасному и простому получению денежных средств за проданную вещь.

С другой стороны, покупатель стремится после оплаты имущества минимизировать риски утраты приобретенного имущества. Традиционный способ исполнения договора — это передача денежных средств и получения предмета договора в день заключения. В отличие от общих положений договора купли-продажи, в которых исполнение обязанностей допускается в

[20] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) //Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.

форме совершения конклюдентных действий, при продаже недвижимости стороны обязаны передать/получить её по передаточному акту в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса РФ. Также договор купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации, поскольку именно указанный юридический акт свидетельствует о праве собственности покупателя.

В связи с этим традиционный способ исполнения договора продажи утрачивает актуальность, поскольку значительно повышает риски покупателя поскольку продавец может поступить недобросовестно и начать уклоняться от государственной регистрации перехода права собственности.

Также при наличии запретов на проведение регистрационных действий и наложения обеспечительных мер судом, государственная регистрация может быть и вовсе приостановлена. Или покупатель может уже не обладать обусловленной договором суммой денежных средств после проведения регистрационных мероприятий.

Таким образом, здесь мы наблюдаем правовую проблему, где у покупателя появляется риск осложнения переоформления права собственности недвижимого имущества, а у продавца возникает обоснованное опасение неполучения денежных средств. Следовательно, необходимо детальней изучить механизмы и способы передачи предмета и получения денежных средств в рамках договора купли-продажи недвижимости, это важно для минимизации рисков.

В частности, М.Т. Саблин предлагает в качестве безопасного способа исполнение денежного обязательства с помощью заключения договора хранения ценностей в банке. То есть банк (хранитель) предоставляет покупателю (поклажедателю) и продавцу (бенефициару) ячейку. При покупке недвижимости, денежные средства поклажедателем помещаются в банковскую ячейку, в то время как хранитель обязуется обеспечить допуск бенефициару при отлагательных условиях договора (это может быть

предъявление выписки из ЕГРН и договор с отметкой регистрации Росреестра).

Наш взгляд, этот способ носит весьма рисковый характер, поскольку данную выписку злоумышленник может сфальсифицировать. В данном случае банк является только хранителем денежных средств и не выступает гарантом договора куплипродажи недвижимости, мы считаем необходимым возложить дополнительную обязанность проверки представленных документов банком. В связи с этим предлагается рассмотреть иную форму исполнения своих обязательств покупателем, которая также может быть предложено банком – это аккредитив (по поручению плательщика банк обязуется перед плательщиком произвести платеж или иные действия для надлежащего исполнения аккредитива).

По общему правилу используется безотзывной аккредитив – то есть он не может быть отменен без согласия получателя денежных средств в банке и самого банка, подтвердившего аккредитив. К основным принципам аккредитива относится полное соответствие и автономность.

Данный механизм выступает гарантом того, что покупатель не отзовет денежные средства. Также, продавец получит денежные средства только при представлении документа, подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности. На наш взгляд, проведение сделки с применением аккредитива защищает в равной степени как права покупателя, так и продавца, поскольку в случае если покупатель сфальсифицирует выписку из Росреестра и банк выдаст денежные средства, то уже банк, как гарант сделки, будет отвечать перед продавцом за ненадлежащее исполнение своих обязательств.

Таким образом, при исполнении договора купли-продажи недвижимости вместо использования банковской ячейки как места хранения денежных средств предлагаем рассмотреть возможность задействовать банк как дополнительного гаранта с помощью аккредитива. Указанный способ защиты позволяет избежать таких рисков, как фальсификация документов,

поскольку банк заинтересован в получении достоверных документов. Кража наличных денежных средств, также невозможна, поскольку указанные денежные средства находятся на счете банка и «заморожены» до выполнения определенных условий, позволяющих раскрыть аккредитив.

3.2 Перспективы дальнейшего развития законодательства в области предупреждения преступлений на рынке жилья

Вопросы совершенствования ст. 170 УК РФ назревали практически с момента вступления в силу этой нормы (с 01.01.1997 г.). Существовавшая тогда учётно-регистрационная система земель (недвижимости) не была надлежащим образом детализирована и продекларирована на законодательном уровне. По мере её реформирования – актуализировалось уголовно-правовое регулирование соответствующих отношений, постепенно изменяя диспозицию ст. 170 УК РФ (в 2008г. и 2015г.).

Тем не менее, образовавшаяся в ней бланкетная несогласованность со вступившим в законную силу с января 2017г. Федеральным законом от 13.05.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» пока на текущий момент не урегулирована. Особенно очевидно это на фоне того, что Президент РФ обратил внимание на вопрос о полной или частичной декриминализации некоторых преступлений, связанных с предпринимательской деятельностью (в отсутствие регистрации, разрешения и т. д.).

С учётом этого, Правительством РФ была выдвинута законодательная инициатива о различных изменениях, а также о признании утратившими силу отдельного ряда у уголовно-правовых норм, в т. ч. ст. 170 УК РФ. Основной непосредственный объект рассматриваемых преступлений связан с отношениями в учётно-регистрационной системе недвижимости. Её осуществление хоть и сопряжено с экономической природой, поскольку

такая деятельность представляет собой государственную услугу, но по существу она не тождественна предпринимательской деятельности (ч. 1 ст. 2 ГК РФ)[21].

Субъектом в ст. 170 УК РФ выступает должностное лицо с использованием своего служебного положения. Таковым может быть регистратор в Росреестре, штатный оценщик бюджетного учреждения, исчисляющего кадастровую стоимость, сотрудник Роскадастра и др. Они выполняют регистрационно-кадастровые (оценочные) функции в рамках служебно-трудовых отношений с их работодателем. За исключением государственных служащих, соответствующая категория лиц может осуществлять коммерческую деятельность, но это уже будет иная социальная платформа, которая не вписывается в объект изучаемых преступлений. В пояснительной записке к вышеуказанному законопроекту сказано, что он направлен на гуманизацию и либерализацию уголовного закона за экономические преступления, а также на оптимизацию делового климата, уменьшая риски необоснованного преследования лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность[22].

Прекращение действия ст. 170 УК РФ распространит на объект её уголовно-правового регулирования нормы из главы 30 УК РФ о должностных преступлениях (дополнительный объект исследуемых преступлений станет основным).

К примеру, в санкции ч. 3 ст. 2853 УК РФ максимальное наказание – лишения свободы до 10 лет, в ч. 3 ст. 286 УК РФ – лишение свободы до 10 лет. С учётом того, что в санкции ст. 170 УК РФ нет лишения свободы, такое усиление уголовной ответственности за рассматриваемые противоправные деяния не предполагает собой гуманизацию и либерализацию уголовного закона.

---

[21] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) //Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.

[22] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

Уголовно-правовое регулирование учётно-регистрационной системы недвижимости (земель) нормами о должностных преступлениях было в советском уголовном законодательстве, когда не было частной собственности и землеустройство было в основном распределительным. В современных отечественных экономических условиях недвижимое имущество (земельные участки) – это огромный государственный бюджетообраующий потенциал, поэтому регистрационно-кадастровые (оценочные) отношения обоснованно выделены в качестве индивидуально-обособленного объекта уголовно-правового регулирования в ст. 170 УК РФ.

Таким образом, признание утратившей силу ст. 170 УК РФ не вписывается в вышеотмеченную государственную программу декриминализации некоторых преступлений в сфере предпринимательской деятельности. Оно не связано с гуманизацией и либерализацией уголовного закона и оптимизацией отечественного делового климата. Но, надо заметить, что вышеуказанная законодательная инициатива верна только в части «занижения кадастровой стоимости объектов недвижимости»[23].

Вероятностная природа любой оценки не позволяет определить абсолютные показатели итогов кадастровой оценки – что препятствует выработке конкретных уголовно-правовых критериев для квалификации содеянного.

В отношении остальных деяний в ст. 170 УК РФ такой законопроект является преждевременным. Поскольку при достаточно подробной законодательной детализации учётно-регистрационной системы недвижимости, образовались благоприятные условия для совершенствования их объективной стороны. Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом подразумевает собой положительное решение об одобрении заявления о регистрации права на объект недвижимости («осуществление

[23] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

регистрации права»), к которому была приложена незаконная сделка (недействительная, незаключённая и т. д.).

Данное деяние не образовывается:

- если к заявлению прилагался иной правоустанавливающий документ, предусмотренный в ст. 14 закона о регистрации недвижимости № 218 (судебный акт, постановление органа местного самоуправления и др.);

- по итогам правовой экспертизы принимается иное регистрационное решение (приостановление, отказ, возврат и т. п.);

- при проведении кадастрового учёта недвижимости (в т. ч. и при правовой экспертизы в рамках него).

Искажение сведений ГКН и (или) ЕГРП. Такие информационные ресурсы предусматривались до 2017г. (до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015г. № 218- ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), сейчас они подразумевают собой «реестр (кадастр) недвижимости» и «реестр прав на недвижимость» в ЕГРН. Реестр границ административно-территориального деления и особо охраняемых зон, реестровые дела, кадастровые карты, а также книги учета документов, будучи частью ГКН [8] (до 2017г.), выведены из него и стали частью ЕГРН. Т. е. с января 2017г. они выведены из состава преступления по ст. 170 УК РФ.

Такое частичное распространение действия ст. 170 УК РФ на учётно-регистрационную систему недвижимости, а также неочевидная внутриструктурная изменяемость объективной стороны рассматриваемых противоправных деяний – требует огромнейшего интеллектуально-волевого внимания процессуального лица, создавая трудности в соблюдении сроков рассмотрения (расследования) уголовных дел[24].

В подобных условиях нередко возникают случаи, когда квалификация содеянного идёт по правилам уголовно-правовых норм (в частности, по ст.

[24] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

2853 УК РФ, ст. 286 УК РФ и т. д.), являющихся общими по отношению к ст. 170 УК РФ, поскольку её применение требует выяснения дополнительных обстоятельств, увеличивая дополнительные рабочие и временные ресурсы на службе.

Изменение ст. 170 УК РФ, с учётом отмеченных выше недостатков специфически сложной объективной стороны рассматриваемых преступлений будет способствовать «оперативной» квалификации содеянного, повышая эффективность применения данной уголовно-правовой нормы. Ценность и рентабельность недвижимого имущества в современных отечественных экономических условиях идёт в сторону повышения и увеличивается в связи с этим общественная опасность и вред, причиняемый преступлениями, предусмотренными в ст. 170 УК РФ. Поэтому здесь также нельзя оставлять без внимания вопрос о совершенствовании уголовной ответственности за их совершение[25].

Алексеенко Н.Н., в свою очередь, заметил: «Нарушения в данной сфере отличаются повышенной, а не пониженной общественной опасностью. Существующая санкция ст. 170 УК РФ не соответствует характеру и степени общественной опасности запрещаемых статьей деяний».

Безусловно, на современном этапе, уголовная ответственность за рассматриваемые деяния требует усиления. Закрепление более строгого наказания в санкции ст. 170 УК РФ потребует обозначения определённых квалифицирующих признаков, обозначающих повышенную общественную опасность соответствующего состава рассматриваемого преступления.

Такой специальный состав преступления будет выходить за пределы категории преступлений небольшой тяжести, максимальное наказание за которые – лишение свободы до 3-х лет (ч. 2 ст. 15 УК РФ) и срок привлечения к уголовной ответственности за содеянное – 6 лет (п. «б» ч. 1 ст. 78 УК РФ).

---

[25] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

Говоря о квалифицирующих признаках исследуемых преступлений, в данном случае, стоит обратить внимание на ущерб. О том, что его необходимо включить в ст. 170 УК РФ отметили, в частности Плешков М.А. и Хомутов Р.В.. Но ущерб требует установления (экспертиза, оценка и т. д.), усложняя делопроизводственные и процессуальные процедуры рассмотрения (расследования) уголовных дел. В данном случае, в качестве квалифицирующего признака рассматриваемого состава преступления можно выделить стоимость (кадастровая, инвентаризационная и др.) объекта недвижимости (земельного участка) как предмета изучаемых преступлений в крупном размере.

С учётом примечания к ст. 170.2 УК РФ он составит 2 250 000 рублей. Это положение действует с 15.07.2016г. Вышеуказанной законодательной инициативой (которая внесена 04.08.2022г.) предложено увеличить эту сумму в полтора раза с учётом уровня инфляции – до 3 375 000 рублей (2 250 000 р. х 1,5). Если рассчитать инфляцию за соответствующий временной период, она составит 41,59 % . Т. е. крупный размер в примечании к ст. 170 УК РФ обесценился на 935 775 рублей (2 250 000 р. х 41,59%), и по состоянию на август 2022г. соответствующий показатель амортизируется в сумму 3 185 775 рублей (2 250 000 р. + 935 775 р.). Это на 314 225 рублей меньше размера, заявленного в законопроекте, но по проведении всех законодательных этапов, при текущей динамике инфляции, объективный эквивалент крупного размер приблизится к этому показателю. Подобные суммы всегда привлекают повышенное криминальное внимание со стороны различных групп и сообществ[26].

Незаконные операции, которые осуществляются ими в т. ч. и по обороту недвижимости, обладают большой латентностью (скрытностью) и повышенной общественной опасностью. С учётом этого, нужно закрепить в

[26] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

ст. 170 УК РФ квалифицирующий признак, обозначающий наличие группы. Подобного мнения придерживаются Валеев А.М.

В данном случае, в отношении изучаемого преступления целесообразно закрепить группу лиц по предварительному сговору.

Таким образом, на сегодняшний момент представляется преждевременным признание утратившей силу ст. 170 УК РФ в полном объёме. Современная законодательная детализация учётно-регистрационной системы недвижимости позволяет полноценным образом скорректировать объективную сторону рассматриваемых преступлений. В связи с невозможностью определить абсолютный показатель искажения итогового результата кадастровой оценки, «занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости целесообразно исключить из диспозиции ст. 170 УК РФ. С учётом этого, существует реальная возможность привести в соответствие уголовную ответственность за изучаемые противоправные деяния с их фактически повышенной общественной опасностью.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В кризисные для российской экономики периоды 2020 и 2022 годов правительство страны регулировало спрос на рынке недвижимости с помощью экономических инструментов поддержки, что имело как положительные, так и отрицательные (перегрев рынка) последствия. Основными инструментами стали субсидирование и ипотечные кредитные программы. В целом применение данных инструментов в кризис можно оценить как эффективное.

В текущих условиях основными проблемами отечественного рынка недвижимости являются высокий рост цен на строительные материалы, с одной стороны, и снижение доходов россиян, с другой. В 2023 году для стимулирования спроса на рынке недвижимости одних экономических инструментов государственного регулирования рынка недвижимости будет уже недостаточно. Более того, вполне вероятно, что необходимый эффект дадут инструменты государственного регулирования, используемые за пределами рынка недвижимости. Наиболее реалистичным видится вариант принятия регулятивных государственных мер, направленных на рост доходов россиян, так как снизить цены на стройматериалы в условиях мирового энергетического кризиса вряд ли будет возможно.

Преступления, посягающие на хищение недвижимого имущества, являются одними из наиболее общественно опасных и распространенных видов преступлений против собственности. Общественная опасность прежде всего заключается в последствиях совершения преступных посягательств, влекущих за собой такое массовое социальное явление, как дестабилизация общественных отношений, разрушение привычного уклада жизни граждан, что, в свою очередь, может выступать в качестве детерминант совершения иных преступлений.

Недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом, каждая вещь выступает в качестве отдельного объекта

гражданского права. В контексте совершения рассматриваемого преступного посягательства неправомерное завладение недвижимым имуществом возможно лишь в результате обращения имущества в пользу путем приобретения соответствующих прав на недвижимое имущество посредством реализации механизма надлежащего, предусмотренного законодательством правового оформления факта смены собственника, следовательно, объективная сторона реализации преступного умысла будет заключаться в том, что волеизъявление на отчуждение соответствующих прав собственника (титульного владельца) или отсутствует в принципе, или получено при отсутствии действительного понимания о правовых последствиях совершаемого действия с использованием способа - обмана или злоупотребления доверием.

Мошенничество в сфере оборота недвижимости является специфичным корыстным преступлением против собственности в силу того, что совершается особым способом – обманом или злоупотреблением доверия.

Количество мошеннических схем, использующих различные способы для совершения противоправных действий, уменьшается. Однако говорить об окончательной победе над этим явлением еще рано, что обусловлено следующими недостатками: на низком уровне находится правовая грамотность граждан; слишком большие деньги вращаются в рассматриваемой сфере.

К противоправным способам хищения денежных средств при сделках с недвижимым имущества, которые наиболее распространены в настоящее время относятся: случаи прямого обмана (выдача кредитов в обмен на договор купли-продажи недвижимого имущества; подписание обманным путем договоров купли-продажи; продажа жилья по заниженной стоимости; совершение преступления с использованием электронной цифровой подписи), случаи, когда используются пробелы в действующем законодательстве (продажа жилья по доверенности; продажа недвижимого имущества по договору дарения; продажа жилья недееспособным

родственником), случаи, не урегулированные действующим законодательством правоотношения (заключение предварительного договора купли-продажи с условием о задатке), случаи изъятия единственного жилья после принятия Конституционным судом РФ постановления № 15- П от 26.04.2021 г.

Основополагающая роль в предупреждении преступлений на рынке жилья должна быть отведена мероприятиям, направленным на: совершенствование нормативной базы деятельности органов государственной власти обеспечивающих государственный контроль за осуществлением жилищных сделок и их регистрацией; информирование населения о процедуре осуществления жилищных сделок и наиболее распространенных способах совершения преступлений; ликвидацию предпосылок для циркуляции на рынке жилья неучтенной наличности; активизацию профилактической работы с лицами из «группы риска»; разработку комплекса мер, позволяющих своевременно выявлять готовящиеся преступления.

Практическая реализация мер, направленных на предупреждение мошенничества, должна осуществляться с учетом виктимологических характеристик преступлений и личности их жертв.

Борьбу с мошенничеством с учетом виктимологических факторов преступления и личности потерпевшего необходимо начинать с глубокого исследования и предупреждения данного преступления в тех сферах жизни граждан, в которых оно получило особое распространение в совокупности с другими, связанными с ним экономическими преступлениями.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант-Плюс»

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) //Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // СПС «Консультант-Плюс»

4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // СПС «Консультант-Плюс»

5. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/.

6. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»// Российская газета", N 209-210, 02.11.2002.

7. Федеральный закон от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи»// «Российская газета», N 75, 08.04.2011.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости" N 218-ФЗ // «Российская газета», N 75, 17.07.2015 г.

9. Постановления Конституционного суда РФ № 15- П от 26.04.2021 г. "По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова"

10. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1999. № 3 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – Режим доступа: http://www.garant.ru (дата обращения: 28.01.2023)

11. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2013. № 9 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – Режим доступа: http://www.garant.ru (дата обращения: 28.01.2023)

12. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2016. № 2 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – Режим доступа: http://www.garant.ru (дата обращения: 28.01.2023)

13. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2018. № 2 [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». – Режим доступа: http://www.garant.ru (дата обращения: 28.01.2023)

14. Постановление Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 г., по делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №17. – Ст. 1657.

15. Авлиев В.Н., Васяркиева Ц.О., Лиджеева К.Ф., Олчанова Ц.В. Предупреждение преступлений на рынке жилья // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 140-144.

16. Атаев З.А. Общественная опасность преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2018. № 4 (34). С. 85.

17. Баканева Н.И. Предупреждение преступлений на рынке жилья // Актуальные проблемы юриспруденции. – 2019. №7. С.7 – 11.

18. Балданова А.Б. Особенности уголовно-правовой квалификации преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья 25 лет Конституции Российской Федерации: тенденции развития законодательства и правоприменительной практики. 2019. №2. С. 96-100.

19. Безрукова Н.А., Вагин Д.Ю., Жулькова Ю.Н., Дудина В.Ю., Федотова О.В. Управление рынком жилой недвижимости: актуальные направления научных исследований и особенности регионального развития // Russian Economic Bulletin. 2021. № 2. С. 126-132.

20. Бембеева Д.С., Лиджиева В.Н., Манджиева А.Н., Шушунов В.В. Общая характеристика предупреждения преступлений на рынке жилья // Аграрное и земельное право. 2021. № 2 (194). С. 149-152.

21. Воронина С.В., Филиппова Т.А. Виды волеизъявления по гражданскому законодательству: доктринальный подход и правоприменительная практика // Известия АлтГУ. 2017. №3 (94). С. 104.

22. Гейнце О.В. Квалификация мошенничества в отношении недвижимого имущества // Уголовный процесс. 2022. № 10 (214). С. 50-55.

23. Гумеров, Р. К. Современные проблемы исполнения договора купли-продажи недвижимости / Р. К. Гумеров, Н. В. Свечникова // Научный альманах Центрального Черноземья. – 2022. – № 1-5. – С. 202-206.

24. Коркмазова Д.В. Отдельные аспекты правовой регламентации нотариального удостоверения сделок в России и за рубежом / Д.В. Коркмазова // Молодой исследователь: вызовы и перспективы: сборник статей по материалам CXIX международной научно-практической конференции. 2019. №6. С. 201-205.

25. Криминология и профилактика преступлений. Под ред. В.П. Сальникова М: Норма, 2017. – 220 с.

26. Лянной Г.Г. Пробелы в законодательстве, способствующие совершению преступлений в сфере оборота недвижимого имущества, и пути их решения // Аграрное и земельное право. 2021. № 8 (200). С. 120-126.

27. Макеев В.В. К вопросу о повышении роли нотариата при совершении сделок с недвижимым имуществом / В.В. Макеев, Е.В. Астапова // ЮП. 2016. №3 (76). С.98-103.

28. Матухнова Е.М. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью // Синергия Наук. 2020. № 50. С. 54-60.

29. Мустафин, Р. Ф. Способы приобретения, регистрации и защиты прав собственности в Испании / Р. Ф. Мустафин, С. А. Мустафина, М. Г. Бабичева // Epomen. Global. – 2022. – № 32. – С. 218-226.

30. Натура А.И., Якубова О.П. Организация и особенности тактики обыска в ходе расследования мошенничества в сфере обращения недвижимости // Теория и практика расследования преступлений. 2022. С. 104-110.

31. Наумова А.В. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии / А.В. Наумова // Вестник науки. 2019. № 5 (14). С. 289-297.

32. Парфенов М.Р. Виктимологическая профилактика как основное направление специального предупреждения мошенничества в сфере оборота недвижимости // Инновации. Наука. Образование. 2020. № 15. С. 475-481.

33. Петрова И.В. Правовой механизм совершения сделок с недвижимостью как действенная мера профилактики преступлений по английскому законодательству // Проблемы экономики и юридической практики. 2021. № 6. С. 142-148.

34. Полянко А.Н. О некоторых проблемах уголовной ответственности за неправомерный оборот недвижимости Министерства обороны Российской Федерации // Право и государство: теория и практика. 2019. № 8 (176). С. 102-103.

35. Полянко А.Н. О расследовании преступлений, связанных с оборотом недвижимости Министерства обороны Российской Федерации // Государственная служба и кадры. 2019. № 3. С. 200-202.

36. Пузина М.В. Институт нотариата в России и Франции: ключевые особенности и перспективы взаимодействия на современном этапе / М.В. Пузина // Нотариальный вестникъ. 2017. № 3. С.47-52.

37. 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.

38. Томашова О.А. Психологические аспекты организации мошеннических схем в сфере финансового рынка // Актуальные вопросы экономики и управления. 2022. С. 431-434.

39. Третьякова Е.И. Некоторые элементы криминалистической характеристики мошенничества, повлекшего утрату права на жилье // Вестник Восточно-Сибирского института Министерства внутренних дел России. 2019. № 1 (88). С. 90.

40. Третьякова Е.И. Способ совершения мошенничества в сфере оборота жилья // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2017. № 1 (1). С. 73-76.

41. Шутова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // Интернаука. 2022. № 45-6 (268). С. 49-52.

42. Эйвазова, Л. И. Некоторые проблемы нотариального удостоверения сделок с недвижимостью / Л. И. Эйвазова // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. - 2022. – С. 96-101.

43. Электронная цифровая подпись как новый способ совершения мошеннических действий в регистрационном производстве (в отношении недвижимого имущества)// Право и государство: теория и практика. 2019. № 10 (178). С. 189-191.

44. Якубова О.П. Особенности взаимодействия следователя и органов дознания при выявлении и расследовании преступлений в сфере оборота недвижимого имущества // Евразийская адвокатура. 2020. № 4 (47). С. 97-100.

45. Организация и роль нотариата во Франции [рус.яз.] // Chambre des Notaires de Paris – URL: http://paris.notaires.fr/

46. Официальная статистика // URL: https://мвд.рф.

47. Росстат. Федеральная статистика // URL: https://rosinfostat.ru/prestupnost/

Выпускная квалификационная работа выполнена мной самостоятельно. Все использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

_____ /_____/

подпись *(Ф.И.О обучающегося.)*

«___» _____ 2022