

*На правах рукописи*

**Квасникова Татьяна Владимировна**

**КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ И УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ  
ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ОБОРОТА ЖИЛЬЯ  
(по материалам Дальневосточного федерального округа)**

12.00.08 – уголовное право и криминология;  
уголовно-исполнительное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Саратов – 2016

Работа выполнена в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Дальневосточный федеральный университет».

**Научный руководитель** доктор юридических наук, профессор  
**Романова Лариса Ивановна**

**Официальные оппоненты:** **Голик Юрий Владимирович**  
доктор юридических наук, профессор,  
ФГБОУ ВО «Елецкий государственный  
университет имени И.А. Бунина», профессор

**Огородникова Нина Владимировна**  
кандидат юридических наук, доцент,  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
университет», доцент

**Ведущая организация** Федеральное государственное казенное  
образовательное учреждение высшего  
образования «Дальневосточный  
юридический институт Министерства  
внутренних дел Российской Федерации»

Защита состоится 08 февраля 2017 года в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.239.01 при федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия» по адресу: 410056, г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 104, зал заседаний диссертационных советов.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на официальном сайте федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовская государственная юридическая академия» (<http://test.ssla.ru/diss.phtml>).

Автореферат разослан « » декабря 2016 г.

**Ученый секретарь  
диссертационного совета**



**Кобзева Елена Васильевна**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Преступность в современной России продолжает оставаться одной из самых серьезных социально-негативных проблем. К числу наиболее опасных криминальных деяний относятся незаконные операции в сфере оборота жилья, направленные на завладение квартирами, домами, земельными участками собственников. Для достижения этих целей преступники подчас прибегают к убийству, похищению людей, применению иного физического и психического насилия, мошенническим действиям и т.д. К совершению данных преступлений нередко привлекаются чиновники всех уровней, сотрудники полиции, работники паспортных столов, адвокаты, нотариусы, риелторы, судьи. Криминальный рынок жилья получил новый импульс своего развития после возвращения гражданам России права частной собственности и предоставления им возможности совершать различные гражданско-правовые сделки со своим недвижимым имуществом.

Официальная статистика зарегистрированных в РФ преступлений отражает постепенное снижение их числа – с 3,8 млн зарегистрированных преступлений в 2006 г. до 2,1 млн в 2014 г., то есть практически вдвое (спад составил 1,7 млн преступлений или 43,8%). В то же время при общем сокращении количества преступлений в эти же годы происходил рост преступлений, связанных с оборотом недвижимости. Так, в 2007 г. их число в сравнении с 2006 г. выросло на 162,3% (3575 преступлений), а в 2012 г. был зарегистрирован максимальный уровень преступлений данного вида, когда их количество возросло на 310,29% и достигло 11093. В 2013-2014 гг. было отмечено некоторое снижение преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, однако в 2015 г. снова произошло увеличение их числа, которое наблюдается и в 2016 г. (за январь-июнь 2016 г. было зарегистрировано 4528 подобных преступлений, что на 3,3% больше, чем за аналогичный период прошлого года). В некоторых регионах снижение

рассматриваемого вида преступности не наблюдалось, в частности в Дальневосточном федеральном округе произошел их рост. Среди преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости, самым распространенным является мошенничество, доля которого за последнее время в структуре всей преступности выросла почти втрое – с 3,2% в 2003 г. до 8,4% в 2015 г. За первое полугодие 2016 г. было зарегистрировано 125,6 тыс. мошенничеств, что свидетельствует об их росте на 19,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года<sup>1</sup>.

На фоне общего снижения регистрации преступности, отражаемого официальной статистикой, криминальная обстановка не только не улучшилась, но и, наоборот, появились новые криминогенные детерминанты, которые в ряде российских регионов разрослись и укрепились. Преступность приобрела крайне отрицательные черты – беспринципность, жестокость, корыстную мотивацию, прикрытие легальной деятельностью с использованием видимости правовых методов, то есть произошел переход от силовых способов получения незаконной прибыли к более изощренным, завуалированным, а значит и трудно раскрываемым.

Принято считать, что всплеск преступности в сфере оборота жилья пришелся на последнее десятилетие прошлого столетия, тем не менее в 1999 г. в России было зарегистрировано всего 2751 такое преступление<sup>2</sup>. За более чем 20 лет существования рынка недвижимости в российском государстве до сих пор не сложилась эффективная система охраны права собственности граждан на жилье. Криминальные деяния в этой сфере по-прежнему представляют собой самостоятельный вид преступности, характеризующийся широким спектром преступлений, предусмотренных практически всеми разделами УК РФ.

---

<sup>1</sup> См.: Статистика и аналитика МВД РФ [Электронный ресурс] // Официальный сайт МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 23.10.2016).

<sup>2</sup> См.: Статистика и аналитика МВД РФ [Электронный ресурс] // Официальный сайт МВД РФ. URL: <http://www.mvd.ru/presscenter/statistics/reports/> (дата обращения: 23.10.2016).

Жилая собственность граждан имеет чрезвычайную ценность, нередко определяет место человека в обществе, является, как правило, единственным местом проживания. Право на неприкосновенность жилища гарантировано Конституцией РФ, охраняется уголовным законодательством, устанавливающим ответственность за общественно опасные действия преступников, направленные на завладение чужой недвижимостью посредством обмана, применения насилия, угроз и т.д. Тем не менее после исключения в 1994 г. из УК РФ статьи 148.2 «Неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом» в российском уголовном праве долгое время отсутствовала специальная норма, предусматривающая ответственность за захват жилища. Вновь она появилась лишь в 2012 г., когда федеральным законом от 29.11.2012 № 207-ФЗ в часть четвертую статьи 159 УК РФ был введен квалифицирующий признак, предполагающий усиление уголовной ответственности за мошеннические действия, приведшие к утрате гражданином права на жилое помещение. До настоящего времени на диссертационном уровне указанная норма предметно не анализировалась.

Помимо мошенничеств, в сфере оборота недвижимости совершаются иные общественно опасные деяния, ответственность за которые предусмотрена многими статьями Особенной части УК РФ: 10 из 19 глав Особенной части УК РФ содержат одно или несколько преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости. Проблема уголовно-правовой оценки действий преступников в сфере оборота недвижимости как направленных именно на незаконное завладение чужой жилой собственностью заключается в том, что они, как правило, трудно доказуемы, поскольку в большинстве случаев прикрываются гражданско-правовыми отношениями. В связи с этим виновные лица нередко уходят от ответственности, а рассматриваемый вид преступлений приобретает новые негативные показатели состояния и структуры, характеризуется появлением более совершенных способов и приемов незаконного завладения чужой недвижимостью.

Преступления, посягающие на жилое недвижимое имущество, нуждаются в обстоятельной криминологической характеристике. Требуется тщательный анализ причин и условий, способствующих развитию криминальной ситуации на рынке жилья, мониторинг постоянно изменяющихся способов и видов мошенничеств в отношении жилой собственности, изучение складывающейся судебной практики по преступлениям в сфере оборота жилья после введения квалифицирующего признака, направленного на усиление уголовно-правовой охраны прав граждан на жилые помещения. В работе исследован самый неблагополучный по уровню преступности регион – Дальневосточный федеральный округ (далее – ДВФО), включая все субъекты Российской Федерации, входящие в его состав.

Таким образом, криминологические и уголовно-правовые проблемы, существующие в сфере незаконного оборота жилой недвижимости граждан в современной России, являются актуальными, что и предопределило выбор темы диссертационного исследования.

**Степень научной разработанности проблемы.** Преступления, связанные с посягательствами на чужое имущество, их причины и условия, проблемы противодействия им изучались отечественными учеными в дореволюционный период (А.И. Аносов, Л.С. Белогриц-Котляревский, В.В. Есипов, А.Н. Круглевский, Н.А. Неклюдов, Н.Д. Сергеевский, И.Я. Фойницкий и др.), на советском и постсоветском этапах (Г.Н. Борзенков, В.А. Владимиров, Л.Д. Гаухман, А.И. Долгова, А.А. Жижиленко, Г.А. Кригер, Н.Ф. Кузнецова, В.В. Лунеев, Ю.И. Ляпунов, В.А. Номоконов, А.А. Пионтковский, С.В. Познышев, Э.С. Тенчов и др.); в современности (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.).

Исследования, непосредственно посвященные преступности в сфере оборота недвижимости, в том числе жилой, стали появляться только в постсоветское время. Среди них диссертационные работы В.Н. Антонова «Преступные посягательства на рынок жилья (криминологические и уголовно-правовые аспекты)» (1998 г.), С.Б. Иващенко «Уголовная ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом» (1998 г.), Р.Н. Шумова «Охрана рынка жилья от преступных посягательств: криминологический и уголовно-правовой аспекты» (2004 г.), В.Л. Волкова «Уголовно-правовые меры борьбы с мошенничеством в сфере оборота недвижимости» (2005 г.), С.Ю. Арзуманова «Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке жилой недвижимости» (2006 г.), И.В. Жеребчикова «Уголовно-правовые проблемы охраны недвижимого имущества в России» (2006 г.), А.Р. Балаяна «Борьба с мошенничеством в сфере оборота коммерческого недвижимого имущества: криминологическое исследование» (2009 г.), Т.А. Огарь «Уголовно-правовая и криминологическая характеристика мошенничества в сфере оборота недвижимости» (2009 г.), Д.Н. Черномазова «Виктимологическая профилактика экономических преступлений в сфере оборота недвижимости» (2009 г.), М.А. Капустюк «Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости» (2010 г.), Е.В. Белова «Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере (способы совершения и проблемы квалификации)» (2012 г.) и др.

В указанных работах рассматривались криминологические и уголовно-правовые аспекты преступности в сфере недвижимости. При этом отдельные из них посвящены исключительно мошенничеству в сфере оборота недвижимости, другие – посягательствам в отношении коммерческой недвижимости, третьи – в основном, мерам профилактики и предупреждения преступлений в сфере оборота жилья. Кроме того, все указанные научные работы выполнялись до принятия федерального закона от 29.11.2012 № 207-

ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Уголовный кодекс Российской Федерации», включившего новый квалифицирующий признак в состав мошенничества – лишение гражданина права на жилье, выделившего новые виды мошенничества (ст. ст. 159<sup>1</sup>-159<sup>6</sup> УК РФ), а также федерального закона от 13.07.2015 № 228-ФЗ, которым была изменена редакция ст. 170 УК РФ. В силу указанных причин эти исследования объективно не могли содержать теоретическое обоснование эффективности законодательных нововведений и анализ практики применения соответствующих уголовно-правовых норм, а отдельные положения, выдвинутые в упомянутых научных работах, с учетом современных российских реалий нуждаются в дополнительном углубленном исследовании.

Следует также отметить, что в диссертационных трудах прошлых лет недостаточно внимания уделено такой характеристике, как совершение противоправных захватов недвижимости группой лиц, создание организованных преступных групп в целях совершения незаконных операций с жильем граждан, не выявлены и не изучены их разновидности.

Фактически неизученными остаются особенности преступности в сфере оборота недвижимости в Дальневосточном федеральном округе. Несмотря на то, что исследование В.Н. Антонова, проведенное более 15 лет назад, содержит некоторые важные характеристики рассматриваемых преступлений, оно во многом утратило свою актуальность и неприменимо к современным российским реалиям, хотя вполне может быть использовано для анализа тенденций преступности в сфере оборота жилья.

Между тем преступные посягательства в сфере жилья, свойственные дальневосточным субъектам Российской Федерации, неодинаковы, и именно их особенности должны определить основные направления противодействия преступным посягательствам, повлиять на формирование системы мер их предупреждения. Так, районным центрам и крупным городам ДВФО свойственны мошенническое завладение квартирами (часто в совокупности с насильственными преступлениями против личности), обманное присвоение

денег при сдаче жилья в аренду. Для небольших городов и сельской местности характерны захват земельных участков для строительства жилых домов, дач и т.п., незаконное получение субсидий (особенно так называемого «материнского капитала») на улучшение жилищных условий, полная или частичная неуплата денежных средств при купле-продаже жилья.

Необходимо также провести сравнительно-правовой анализ законодательства некоторых зарубежных стран Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР), в которых отмечается низкий уровень преступности. Подобное сравнение мошенничеств на рынке недвижимости России и иностранных государств было проведено лишь единожды в работе Т.А. Огарь, но, полагаем, является недостаточным и нуждается в дополнительном подробном рассмотрении и сравнении всех элементов составов преступлений, совершаемых в сфере оборота недвижимости.

**Объектом исследования** выступает совокупность общественных отношений, складывающихся в связи с совершением преступлений в сфере оборота жилой недвижимости в России в целом и в Дальневосточном федеральном округе в частности, а также в связи с деятельностью по противодействию посягательствам данного вида.

**Предметом исследования** являются состояние, динамика, структура, тенденции преступных посягательств на рынке недвижимости в ДВФО; личность преступника и личность потерпевшего в области сделок с жильем; комплекс причин и условий, детерминирующих преступления, связанные с оборотом недвижимости; российское и зарубежное уголовное законодательство, устанавливающее ответственность за незаконное завладение чужой недвижимой собственностью; комплекс существующих и возможных мер, направленных на противодействие рассматриваемому виду преступлений.

**Цель диссертационного исследования** состоит в получении нового криминологического знания о преступлениях в сфере оборота жилого имущества граждан в Дальневосточном федеральном округе и в

совершенствовании на этой основе системы мер уголовно-правового и криминологического противодействия посягательствам на рынке жилья.

Цель диссертационного исследования предопределила необходимость решения следующих **задач**:

- определение понятия «криминальный рынок недвижимости» и разграничение его с иными схожими понятиями;
- криминологическая характеристика и выявление особенностей преступности в сфере оборота жилой недвижимости в ДВФО;
- установление связи преступности на рынке жилья с организованной преступностью и классификация организованных групп, специализирующихся на преступлениях в сфере оборота недвижимости в Дальневосточном регионе;
- выявление свойств личности преступника и потерпевшего в сфере незаконного оборота жилой недвижимости и выстраивание на их основе мотивационного комплекса соответствующего вида преступности;
- определение достаточности или избыточности норм УК РФ, по которым осуществляется квалификация противоправного завладения чужим жилым имуществом;
- выявление позитивного опыта зарубежных стран АТР в противодействии преступлениям в сфере жилой недвижимости;
- разработка предложений по дальнейшему совершенствованию системы уголовно-правовых и криминологических мер противодействия неправомерному завладению чужой жилой недвижимостью.

**Методологическую основу исследования** составил диалектический метод научного познания, а также вытекающие из него общенаучные и частнонаучные методы: *исторический*, позволивший изучить опыт борьбы с преступлениями, посягающими на чужую жилую недвижимую собственность в период действия УК РСФСР и современного УК РФ; *сравнительно-правовой*, с помощью которого изучено уголовное законодательство зарубежных стран АТР в части ответственности за преступления, посягающие

на чужую жилую недвижимость; *статистический*, состоящий в сборе и анализе информации о зарегистрированных преступлениях данного вида, прослеживании их динамики и распространенности на территории ряда субъектов Российской Федерации; *формально-логический*, с помощью которого автором предложена классификация преступности в сфере недвижимости, сделана попытка определения типологии преступника в рассматриваемой сфере; *конкретно-социологические*, состоящие в анкетировании, интервьюировании и экспертных оценках специалистов, чья профессиональная деятельность прямо или опосредованно связана с правонарушениями на рынке недвижимости, а также в анкетировании и интервьюировании граждан; *контент-анализ* сообщений в средствах массовой информации о преступлениях, совершаемых в отношении жилья граждан.

**Теоретической основой диссертации** являются положения и выводы, содержащиеся в трудах отечественных и зарубежных ученых по криминологии, уголовному праву, общей теории права, философии и другим наукам, имеющим значение для осмысления и решения проблем, связанных с преступностью исследуемого вида.

**Нормативно-правовой базой исследования** выступают Конституция РФ, Уголовный кодекс РФ, федеральные законы РФ, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, уголовное законодательство стран АТР (КНР, Республики Корея, Таиланда, Японии) в части, составляющей основу противодействия преступлениям против чужого жилого имущества.

**Эмпирическую базу исследования** составили:

- статистическая информация о зарегистрированных преступлениях ГИАЦ МВД России с 2000 г. по первое полугодие 2016 г., ИЦ УВД по Приморскому краю с 1996 г. по 2015 г. и других краев и областей ДВФО с 2000-х гг. по первое полугодие 2016 г.;

- результаты изучения 635 приговоров, из которых 598 приговора по уголовным делам о преступлениях, квалифицированных по ч. 3, ч. 4 ст. 159 УК РФ и совершенных в период с 2000 по 2016 гг. на территории ДВФО: в

Приморском крае – 235, в Хабаровском крае – 94, в Республике Саха (Якутия) 76, Амурской области – 60, Еврейской автономной области – 38, Сахалинской области – 35, Камчатском крае – 28, Магаданской области – 22, Чукотской автономной области – 10;

- результаты изучения 149 материалов уголовных дел, в которых мошенничество, направленное на завладение чужой недвижимостью, было совершено в совокупности с различными преступлениями, предусмотренными ст. ст. 105, 126, 160, 163, 235, 327, 330 УК РФ, в период с 2000 по 2016 гг.: в Приморском крае – 60, Хабаровском крае – 27, Республике Саха (Якутия) – 16, Амурской области – 15, Сахалинской области – 10, Камчатском крае – 8, Еврейской автономной области – 7, Магаданской области – 6, в Чукотской автономной области – 0<sup>3</sup>;

- результаты анкетирования 120 работников правоохранительных органов (следователей, прокуроров, судей) Приморского края (2011 г.); интервьюирования 10 сотрудников управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (2012 г.); интервьюирования 25 работников риелторских компаний г. Владивостока (2011-2013 гг.);

- результаты интервьюирования 720 граждан по проблеме преступности на рынке недвижимости в г. Владивостоке, проведенного с помощью телефонного опроса (2011 г.);

- результаты анкетирования 515 жителей г. Владивостока, проведенного на предмет оценки криминального рынка жилья и выявления возможных потерпевших от подобных преступлений (2012 г.).

**Научная новизна диссертационного исследования** определяется тем, что в нем впервые на диссертационном уровне выявлены криминологические

---

<sup>3</sup> Поскольку преступные действия в сфере оборота недвижимости находятся на стыке уголовно-правовых и гражданско-правовых отношений, а иногда и совершаются под прикрытием гражданско-правовых сделок, автором также были изучены материалы 20 гражданских дел о спорах в отношении объектов недвижимости, где незаконный отъем жилья был завуалирован гражданско-правовым спором имущественного характера.

особенности современной преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан в Дальневосточном федеральном округе и на этой основе предложены меры уголовно-правового и криминологического противодействия посягательствам на рынке жилья.

В результате проведенного криминологического анализа выявлены качественные и количественные характеристики преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан в Дальневосточном регионе, ее тенденции, определено понятие «криминальный рынок недвижимости», подтверждена связь преступности на рынке жилья с организованной преступностью и впервые выделены виды организованных групп, специализирующихся на преступлениях в сфере оборота недвижимости в регионе, дана характеристика и предложена типология личности преступника в сфере оборота жилья. Определен круг норм УК РФ, по которым осуществляется квалификация противоправного завладения чужим недвижимым имуществом, в том числе новых, ранее не изученных на диссертационном уровне норм, в частности предусмотренных ч. 4 ст. 159 (мошенничество, повлекшее лишение гражданина права на жилое помещение), ст. 159<sup>2</sup> (мошенничество при получении субсидий, материальной помощи, так называемого «материнского капитала», предусмотренных на приобретение или оплату жилья) и ст. 170 в редакции федерального закона от 13.07.2015 № 228-ФЗ (регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом). В сравнении с российским уголовным законодательством изучен опыт зарубежных стран АТР в уголовно-правовой борьбе с преступлениями в сфере недвижимости. Предложены пути совершенствования уголовно-правовых и криминологических мер противодействия преступности в сфере оборота жилья.

Научная новизна исследования находит свое выражение в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Криминальный рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, в которой создание, отчуждение, передача,

эксплуатация или финансирование объектов недвижимости осуществляются вне официального контроля, регламентации, с сокрытием, маскировкой ее значимых параметров от контролирующих органов, а также в нарушение уголовно-правовых, административно-правовых, налогово-правовых и других норм, установленных действующим законодательством, в целях получения незаконной экономической выгоды.

2. Преступность в сфере недвижимости носит многоплановый характер, поэтому противодействие ей должно быть целенаправленным, учитывающим особенности ее видов. В зависимости от степени организованности преступность в сфере недвижимости делится на две большие группы преступлений: 1) преступления, совершаемые единожды, в которых часто задействованы знакомые, близкие и дальние родственники собственников жилья; 2) преступления, совершаемые систематически, которые осуществляются лицами в качестве постоянной профессиональной деятельности, приносящей неправомерную прибыль.

3. Преступные группы, в том числе организованные, специализирующиеся на тех или иных общественно опасных деяниях в сфере оборота недвижимости, могут быть классифицированы на следующие виды: 1) преступные группы в виде организаций лжеаренды, занимающиеся под видом риелторских компаний предоставлением информации об аренде несуществующего жилья; 2) преступные группы, использующие мошеннические схемы, привлекающие граждан в инвестирование строительства многоквартирных домов без намерения предоставления квартир; 3) преступные группы, осуществляющие силовой отъем жилых объектов у граждан, особенно у незащищенных слоев населения; 4) преступные группы, специализирующиеся на отъеме квартир, домов, земли и т.д. под прикрытием гражданско-правовых сделок и с использованием несовершенства гражданского законодательства России; 5) преступные группы, деятельность которых направлена на завладение муниципальной собственностью. Их можно подразделить на: а) осуществляющие незаконную

приватизацию объектов недвижимости; б) незаконно присваивающие выморочное жилье умерших одиноких людей или бесхозное пустующее жилье; в) специализирующиеся на хищении бюджетных средств, предусмотренных на приобретение жилья; б) занимающиеся противоправной деятельностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. В целях упорядочения и выстраивания более эффективной системы мер борьбы с преступностью в сфере оборота жилья граждан, а также ее отграничения от иных схожих негативных явлений преступность в сфере всей недвижимости следует подразделять по направленности незаконных действий на: 1) преступность, связанную с коммерческой недвижимостью (рейдерство); 2) преступность, связанную с жилой недвижимостью граждан, которая в свою очередь складывается из: а) преступлений, совершаемых на первичном рынке жилья (строительная сфера); б) преступлений, совершаемых на вторичном рынке жилья; в) преступлений, совершаемых в сфере ЖКХ; 3) преступность, связанную с незаконным завладением земельными участками.

5. Преступники, совершающие противоправные деяния в сфере оборота жилья, бывают трех видов: 1) совершающие насильственные преступления; 2) совершающие преступления, не связанные с насилием; 3) совершающие преступления, связанные с занимаемой должностью. Среди преступников удельный вес риелторов (агентов недвижимости) достиг показателя 10,41% от числа осужденных; выполняющих управленческие функции в коммерческих организациях – 9,02%; государственных служащих и служащих муниципальных образований – 6,94%; юристов и адвокатов – 5,55%; лиц, сотрудников ОВД – 3,47%; военнослужащих – 2,08%; работников управляющих компаний – 1,38%; медицинских и социальных работников – 0,69%.

6. Типичными личностными качествами потерпевших от преступлений на рынке жилой недвижимости являются наивность, доверчивость, невежество и безграмотность, подверженность влиянию, неустойчивость к психологическому давлению со стороны других людей, некритичность,

неразборчивость, корысть, желание сэкономить, чем потерпевшие сами провоцируют преступления в отношении своего жилого имущества.

7. Эффективность уголовно-правового противодействия преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан может быть повышена реализацией следующих мер:

7.1. часть третью ст. 159 УК РФ следует дополнить квалифицирующим признаком «с использованием похищенных или поддельных документов, печатей, штампов, бланков» по той причине, что в 52,76% дел о преступлениях на рынке жилья, для совершения которых использовались поддельные документы, печати, штампы, бланки или похищались документы, преступные деяния не получали квалификацию по ст. ст. 325, 327 УК РФ, несмотря на явные признаки составов перечисленных преступлений, а если и получали, наказание не исполнялось из-за истечения срока давности (практически во всех приговорах указано на истечение срока давности по указанным статьям – 88,92%);

7.2. часть четвертую ст. 159 УК РФ необходимо изложить в новой редакции «мошенничество ... повлекшее лишение собственника права на жилое или иное помещение ...», которая более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой охраны собственников всех видов недвижимости, поскольку с расширением рынка недвижимости в собственность граждан все чаще стали приобретаться не только жилые помещения, но и нежилые объекты;

7.3. статью 170 УК РФ «Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом» требуется перенести в главу 30 УК РФ «Преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления», поскольку субъект данного преступления – должностное лицо, и действия, перечисленные в диспозиции ст. 170 УК РФ, влекут ответственность независимо от того, связаны они с предпринимательской или иной экономической деятельностью лиц, их совершивших, или нет.

8. В систему криминологических мер противодействия преступности в сфере оборота недвижимости должны быть положены знания о типичных характеристиках преступников и потерпевших. Во-первых, проведенное исследование подтверждает необходимость тщательного контроля за лицами, осуществляющими профессиональную деятельность в сфере оборота недвижимости. Во-вторых, должна проводиться работа, направленная на повышение правосознания граждан, распространение информации о современных способах мошенничества в рассматриваемой сфере, для чего необходим постоянный мониторинг преступности в конкретном регионе, а также оказание правовой помощи гражданам, которые не могут самостоятельно ее себе обеспечить.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** определяются исследованием криминальной ситуации на рынке жилья, объясняющим причины и условия, детерминирующие преступность в сфере оборота жилой недвижимости граждан в РФ в целом и в ДВФО в частности. Диссертация в определенной мере решает проблемы, возникшие в результате роста и качественных изменений преступлений, совершаемых на рынке жилья, с одной стороны, и отсутствия современных комплексных исследований в этой области – с другой. Кроме того, заслуживают внимания результаты анализа квалифицированного вида мошенничества, повлекшего лишение гражданина права на жилье, а также состава мошенничества при получении выплат.

Содержащиеся в диссертации выводы и предложения могут быть использованы в процессе совершенствовании российского уголовного законодательства, охраняющего право собственности граждан, при разработке криминологических мер предупреждения преступлений в сфере оборота недвижимости, в деятельности правоохранительных органов в части противодействия преступлениям в сфере оборота жилья, а также в процессе преподавания курсов уголовного права и криминологии.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация подготовлена на кафедре уголовного права и криминологии Юридической школы Дальневосточного федерального университета, где проходило ее обсуждение и рецензирование. Основные положения диссертационного исследования докладывались на научно-практических мероприятиях различного рода, таких как всероссийская научно-практическая конференция, посвященная 90-летию образования Дальневосточного юридического института МВД России (Хабаровск, 22-23 сентября 2011 г.), международная научно-практическая конференция «Развитие национального законодательства в условиях глобализации: опыт России и стран АТР» (Владивосток, 5-6 октября 2011 г.), двенадцатый семинар для грантополучателей Саратовского центра по исследованию проблем организованной преступности и коррупции по итогам грантовых проектов «Организованная преступность и коррупция: результаты некоторых криминологического-социологических исследований» (Саратов, 16 марта 2012 г.), 10-я Летняя школа Саратовского центра по исследованию проблем организованной преступности и коррупции по борьбе с организованной преступностью (Саратов, 25-30 июня 2012 г.), четвертый международный форум по проблемам преступности и уголовного права в эпоху глобализации (КНР, Пекин, 1-3 декабря 2012 г.), международная научно-практическая конференция «Совершенствование уголовного законодательства и правоприменительной практики РФ на основе использования опыта стран Азиатско-Тихоокеанского региона как стратегический приоритет развития российской уголовной политики» (Владивосток, 1-2 октября 2013 г.), молодежные научные конференции «IV и V Дагелевские чтения: актуальные проблемы науки и практики» (Владивосток, 6-7 ноября 2014 г., 12 ноября 2015 г.).

Основные научные результаты диссертации нашли свое отражение в 18 публикациях общим объемом 6,1 а.л., четыре из которых – в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России, а также

используются в процессе преподавания курса «Криминология» в Дальневосточном федеральном университете.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка и приложений.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

*Во введении* обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, отмечается ее недостаточная теоретическая разработанность, определяются цели, задачи, методологические и теоретические основы исследования, раскрывается его научная новизна и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

*Первая глава «Криминологическая характеристика преступлений в сфере оборота жилья»* включает в себя три параграфа.

*В первом параграфе «Криминальный рынок жилья: становление, понятие, связь с организованной преступностью»* исследован комплекс вопросов, связанных с криминальным рынком недвижимости. Особенностью криминального рынка жилья является то, что оборот недвижимости не запрещен, но ввиду незаконного завладения недвижимыми объектами дальнейшие действия, связанные с их обращением (продажа, сдача в аренду, дарение, залог и иные сделки), носят общественно опасный и противоправный характер.

Параграф содержит краткий экскурс в историю становления криминального рынка недвижимости. Отмечается, что бурное развитие преступности в рассматриваемой области пришлось на период 1990-х гг., то есть период формирования рынка недвижимости в легальном его проявлении, однако и в настоящее время преступления в сфере оборота жилья граждан характеризуются ростом.

В параграфе обосновывается, что существование и функционирование любого криминального рынка, включая рынок жилья, тесно связано с организованной преступностью. Если ранее для организованной преступности сферами основной деятельности были традиционно криминальные рынки товаров и услуг (торговля наркотиками, оружием, людьми и пр.), являющиеся секторами теневой экономики, то в настоящее время ее влияние все более проявляется в легальных отраслях, в том числе в сфере оборота недвижимости<sup>4</sup>. Проведенное автором исследование показало, что из изученных материалов уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 159 УК РФ, совершенных на территории Дальнего Востока, предметом в которых выступало недвижимое имущество, треть из них совершалась группой лиц (33,33%), причем наиболее высокий уровень групповых преступлений в Амурской области (53,33%), Приморском крае (40,0%), Магаданской области (33,34%), Хабаровском крае (33,34%). Что касается состава групп, то 36,36% преступных групп на рынке недвижимости состояли из двух человек, в 63,64% были задействованы трое и более человек. На основе контент-анализа публикаций в СМИ предложена классификация преступных групп, специализирующихся на тех или иных преступлениях в сфере оборота недвижимости.

*Второй параграф «Состояние, структура, динамика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья, и особенности их проявления на территории Дальневосточного федерального округа» посвящен криминологической характеристике преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан.*

В параграфе отмечается негативная динамика зарегистрированных преступлений в сфере оборота недвижимости. Представляется интересным тот

---

<sup>4</sup> В качестве характерных для Дальневосточного региона и особенно Приморского края примеров можно привести лесную отрасль, рыбодобывающую, внешнеэкономическую деятельность, автобизнес, которые сами по себе не являются криминальными, однако становятся таковыми в силу неправомерной деятельности, отлаженных преступных схем, выстроенных коррупционных связей в этих сферах организованных преступных групп.

факт, что резкий рост рассматриваемых преступлений, а именно почти в три раза (или на 162%), пришелся на 2007 г., когда было зарегистрировано 9379 преступлений; для сравнения в 2006 г. их было 3575. В это же время в России отмечалось общее снижение преступности в целом. Например, в 2007 г. было зарегистрировано 3 582 541 преступление, что на 7,1% меньше по сравнению с 2006 г. Постепенное снижение числа всех регистрируемых преступлений наблюдалось и на протяжении последующих лет: в 2008 г. – на 10,4% (3 209 862), в 2009 г. – на 6,7% (2 994 820), в 2010 г. – на 12,2% (2 628 799), в 2011 г. – на 8,5% (2 404 807), в 2012 г. – на 4,3% (2 302 168). Так, за 6 лет общее число зарегистрированных преступлений сократилось более чем на 1,5 млн преступлений. Число преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, наоборот выросло за этот же период на 310,29%, т. е. более чем в 3 раза. В 2008 г. рост составил 19,1%, в 2009 г. – 11,8%, в 2010 г. наблюдалось снижение на 21,5%, рост снова возобновился с 2011 г. на 4,2%, в 2012 г. на 8,6%, с 2013 г. отмечается некоторое снижение числа зарегистрированных преступлений на 21,7%, в 2014 г. – на 34,9%, а в 2015 г. число преступлений вновь выросло на 8,5%.

При рассмотрении структуры преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан следует отметить, что она многоплановая, складывается из совокупности преступлений, направленных на различные объекты уголовно-правовой охраны: жизнь и здоровье граждан, свободу личности, собственность, экономическую деятельность, порядок управления и другие. В структуре преступности в сфере оборота жилой недвижимости граждан основную массу составляют преступления против собственности (по оценкам специалистов их более 80%), из них мошенничества составляют около 90%. Что касается преступлений против личности, то убийства составляют примерно 4%, похищение человека – 3%, а преступления против порядка управления (подделка или похищение документов) составляют 3% всех изученных приговоров по уголовным делам о преступлениях в сфере оборота недвижимости. Структура преступлений, связанных с оборотом

недвижимого имущества, рассмотренных судами Приморского края с 2006 г. по 2016 г., выглядит следующим образом.

Квалификацию по ст. 159 УК РФ (мошенничество) получили действия преступников в 94,82% уголовных дел, из них по ч. 4 – 41,82%, по ч. 3 – 36,36%, ст. 159<sup>2</sup> (мошенничество при получении выплат) в 16,36%; по ст. 105 УК РФ (убийство) в совокупности со ст. 159 УК РФ были квалифицированы действия преступников в 10,90% уголовных дел; действия преступников, предусмотренные ст. 327 УК РФ (подделка документов), совершались в совокупности с мошенничеством в 9,09% уголовных дел, при этом не получили квалификацию действия подсудимых, содержащие признаки состава указанного преступления, в 10,9%; ст. 209 УК РФ (бандитизм) отражена в 5,45% уголовных дел; ст. 126 УК РФ (похищение человека), ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий) – в 3,64% каждая; преступные действия получили квалификацию по следующим статьям УК РФ в 1,8% уголовных дел каждая: 158 (кража), 163 (вымогательство), 222 (незаконное приобретение, хранение оружия), 228 (незаконное приобретение, хранение наркотических средств), 303 (фальсификация доказательств и результатов ОРД), 325 (похищение документов), 330 (самоуправство).

Структура преступлений за аналогичный период в Хабаровском крае следующая: как мошенничество квалифицированы действия преступников в 96,29% уголовных дел (чаще всего по ч. 3 ст. 159 УК РФ – 42,31%, ч. 4 ст. 159 УК РФ – 34,61%). В 3,71% уголовных дел преступления получили квалификацию по статьям УК РФ: 105 (убийство), 158 (кража), 160 (присвоение и растрата), 222 (незаконное приобретение, хранение оружия), 325 (хищение документов). По ст. 327 УК РФ (подделка документов, печатей, штампов, бланков) были квалифицированы действия преступников в 7,41% уголовных дел. Отметим, что в 18,52% уголовных дел действия преступников были квалифицированы уже по новому виду мошенничества, а именно в сфере получения выплат (80% по ч. 3 ст. 159<sup>2</sup> УК РФ, остальные – по ч. 4 указанной статьи). Аналогичная структура преступности прослеживается и в других

дальневосточных субъектах, то есть в более 90% уголовных дел преступления квалифицированы по ст. 159 УК РФ.

Следует отметить, что структура преступности в сфере недвижимости на территории ДВФО неодинакова и имеет некоторые региональные особенности. Так, мошенничество, осуществляемое с целью завладения чужим жильем, совершаемое, как правило, в совокупности с преступлениями против личности (убийство, похищение человека), а также подделкой документов, характерно для крупных населенных пунктов (Владивосток, Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Благовещенск, Петропавловск-Камчатский). Для таких субъектов ДВФО, как Республика Саха (Якутия), Еврейская автономная область, Магаданская область, Сахалинская область, Чукотская автономная область, подобные преступные деяния, обладающие наиболее высокой степенью общественной опасности, не характерны. В указанных регионах чаще всего совершаются незаконные операции с недвижимостью, связанные с обманом государства с целью получения выплат, субсидий на приобретение жилья или на оплату его содержания (20-50% уголовных дел).

Проведенное нами изучение материалов уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст. 159 УК РФ и совершенных на территории Дальнего Востока, показало, что наиболее распространенные схемы обмана – это мошенничество при получении выплат на приобретение или оплату жилья (26,39%), в том числе «материнского» (или «семейного») капитала, предназначенного для улучшения жилищных условий, с которым связано большинство преступлений (92,98%). Вторая по частоте совершения схема заключается в обманном получении доверенности на продажу или обмен жилья от его собственника (13,89%). На третьем месте по распространенности стоят мошенничества с целью завладения чужим недвижимым имуществом, совершенные с помощью поддельных документов. Как правило, преступники изготавливают или приобретают фальшивые паспорта, доверенности, завещания, решения суда и другие документы (11,11%). Четвертое место разделили две преступные схемы (по 10,42%

каждая). Первая связана с противоправной приватизацией государственного имущества, незаконным завладением выморочным имуществом, оставшимся после смерти умерших одиноких граждан, или муниципальными бесхозяйственными объектами недвижимости. Вторая заключается в мошенническом получении денежной суммы – залога за продаваемое жилье или его полной стоимости без предоставления этого жилья покупателю или, наоборот, обман со стороны покупателя – получение права собственности на объект недвижимости и неуплата денег за него. Пятое место занимают мошеннические действия, связанные с применением физического насилия к владельцу недвижимости, то есть помимо неправомерного отъема жилья преступники совершают иные более тяжкие преступления, такие как убийство, похищение человека, вымогательство (9,03 %). На шестом месте – мошенничества в области аренды жилья (8,34%). Незаконные сделки, связанные с оформлением или продажей земельных участков, составили 6,94% от числа изученных нами уголовных дел. Далее по распространенности следуют схемы, связанные с использованием служебного положения (5,55%), в области долевого строительства жилых помещений (2,08%), «двойная» купля-продажа недвижимости (1,39%), незаконное завладение чужими квартирами под видом социальных или медицинских работников (1,39%), и самое редкое – мошенничество, связанное со страховой выплатой за утерянное в результате пожара помещение (0,69%).

Для того или иного региона характерны одни и те же схемы по незаконному отъему жилья, редко встречаются иные. Так, Приморскому краю в наибольшей степени присущи мошенничества, связанные с получением государственных выплат (20%), применением насильственных действий в отношении потерпевших (18,18%), обманом получением доверенности на продажу жилья и подделкой документов (12,73%), в сфере аренды квартир и домов (12,73%). Для Хабаровского края самые частые преступные схемы в сфере жилья – это связанные с получением выплат (33,33%), подделкой документов с целью завладения чужим жильем (25,93%), получением

доверенности с помощью обмана или убеждения (18,52%). Для Амурской области характерны схемы, не связанные с насильственными действиями в отношении собственников жилья: получение доверенности (26,67%), присвоение выморочного или бесхозного государственного имущества (20%), и по 13,33% – обман в области долевого строительства, подделка документов, и незаконные получение залога или денег за недвижимый объект или наоборот, жилья без оплаты его стоимости. В Камчатском крае чаще других встречаются мошенничества при получении выплат (37,5%) и с применением насилия к потерпевшим (25%). Сахалинской области в большей степени присущи мошенничества при получении выплат (50%). Для Республики Саха (Якутия) – обман при получении выплат (33,33%) и захват выморочного или бесхозного муниципального жилья (25%). В Еврейской автономной области распространены мошенничества в сфере аренды жилья (28,57%). Для Магаданской области характерны мошенничества при получении выплат, которые составляют 50% исследованных уголовных дел.

Что касается видов операций с недвижимостью, которые носили противоправный характер, можно указать, что для всех регионов Дальнего Востока характерно совершение преступлений в процессе купли-продажи жилья. Для некоторых регионов, таких как Хабаровский край, Сахалинская область, Республика Саха (Якутия), Магаданская область, также частыми являются обманные действия при получении выплат, предназначенных для покупки или улучшения жилья.

Проанализировав материалы правоприменительной практики, автор по социально-территориальной распространенности выделил преступность в сфере недвижимости в крупных городах, административных центрах (для нее свойственна повышенная общественная опасность, особо крупный размер ущерба, совокупность корыстных и насильственных преступных деяний) и преступность небольших городов, поселков (которая, как правило, ограничивается мошенничеством и не превышает крупного размера ущерба).

Что касается сравнения ДВФО с другими территориальными единицами РФ, то настоящее исследование подтвердило мнение многих ученых и практиков, которые отмечают высокий уровень криминализации Дальнего Востока России. Так, при сравнении коэффициентов преступности на рынке недвижимости по регионам Дальневосточный ФО занимает далеко не последнее место, опережая даже Центральный ФО, где число зарегистрированных преступлений самое высокое<sup>5</sup>.

Особенностью преступности в рассматриваемой сфере является ее латентность, что подтверждается нашими исследованиями. Так, по словам старшего следователя по особо важным делам СЧ СУ при УВД Амурской области, за пятилетний период (2009-2013 гг.) в Приамурье количество известных случаев «квартирного» мошенничества приближается к сотне, т.е. в среднем 20 дел в год. Вместе с тем официальная статистика отражает регистрацию подобных уголовных дел в пределах 10-15 в год. Так, например, в 2011 г. СЧ СУ УМВД России по Амурской области передано 13 дел об экономических преступлениях в сфере недвижимости, ЖКХ, строительстве, вынесено всего пять приговоров. В Приморье согласно официальной статистике в 1996 г. было зарегистрировано 46 преступлений, направленных на завладение жильем граждан, в 1997 г. – 35, в 1998 г. – 23, в 1999 г. было зарегистрировано 52 преступления указанной категории, в 2000 г. – 122, в 2001 г. – 303, в 2002 г. – 103, в 2003 г. – 63, в 2004 г. – 22, в 2005 г. – 28, в 2006 г. – 43, в 2007 г. – 63, в 2008 г. – 58, в 2009 г. – 56, в 2010 г. – 26, в 2011 г. – 41, в 2012 г. – 90, в 2013 г. – 106, в 2014 г. – 93, в 2015 г. – 75.

Несмотря на небольшое число зарегистрированных преступлений, согласно результатам телефонного опроса 720 жителей г. Владивостока, 90,9% респондентов считают, что в Приморском крае проблема преступности на

---

<sup>5</sup> Федотов П.В. Криминологическая характеристика и предупреждение преступлений, совершаемых на рынке недвижимости: монография. М.: Акад. экон. безопасности МВД России, 2011. Так, по данным 2008 г., в Центральном округе на рынке недвижимости совершено 2348 преступлений, в Дальневосточном – 447. С учетом числа населения в указанных округах коэффициент составил 6,1 и 7,1 соответственно.

рынке жилья является актуальной, и только 9,1% опрошенных граждан затруднились дать ответ. При этом 30% опрошенных предполагают, что уровень преступности в указанной сфере высокий, 40,9% указали на средний уровень, 8,2% – на низкий, 20,9% респондентов затруднились с определением этого показателя. При этом ни один из опрошенных не ответил, что преступности в данной сфере нет. Многие из числа опрошенных сами непосредственно или их близкие родственники оказались жертвами «квартирных преступлений». Как показало наше исследование, потерпевшими от преступлений в сфере оборота жилья были 7,1% опрошенных, 25,7% указали, что потерпевшими были их родственники или знакомые, 0,3% опрошенных признались, что сами занимались незаконным отъемом квартир у граждан. В то же время 66,9% опрошенных указали, что не сталкивались с подобными преступлениями.

*В третьем параграфе «Мотивационный комплекс преступности в сфере оборота жилья, особенности личности виновных и потерпевших»* рассматриваются основные причины совершения преступлений в сфере оборота жилья. Помимо общих причин преступности в параграфе сделан акцент на личность преступников и личность потерпевшего, так как они тесно взаимодействуют до, в процессе и после совершения преступных действий.

Социально-демографические признаки преступников в сфере оборота жилой недвижимости граждан: 68,60% преступников являются лицами мужского пола, при этом отмечается достаточно высокая доля женщин – 31,40%, что является особенностью рассматриваемого вида преступности. Чаще эти преступления совершают лица в возрасте от 35 до 50 лет (51,77%), что закономерно, т.к. именно в этом возрасте большинство людей активны, имеют достаточный жизненный и профессиональный опыт.

Подавляющее число обвиняемых являлись гражданами России – 97,1% и только 1,5% – гражданами иных государств. Половина осужденных имеет образовательный уровень выше среднего. В частности, высшее и незаконченное высшее образование, а также средне-специальное у 45,39%

лиц, совершивших преступления, среднее у 51,06% преступников. Только у 3,55% осужденных было неполное среднее образование.

Преступления в сфере оборота жилой недвижимости совершаются довольно часто лицами, работающими в различных организациях, занимающихся поиском жилья, сопровождением и оформлением сделок, связанных с ним (47,3% осужденных). Более того, 52,67% из них сами организовывали риелторские агентства, строительные и прочие компании и являлись их руководителями. По роду занятий преступники распределились таким образом: риелторы и агенты недвижимости составили 20,41% осужденных, рабочие 15,97% юристы и адвокаты 9,55%, должностные лица коммерческих организаций 9,02%, государственные служащие и служащие муниципальных образований 6,94%, сотрудники ОВД 3,47%, военнослужащие 2,08%, работники управляющих компаний 1,38%, медицинские и социальные работники, учащиеся и пенсионеры по 0,69%, не трудоустроенные 30,49%.

За незаконные операции с жильем нередко привлекались семейные люди: 45,39% из них женаты (замужем), 13,23% на момент совершения преступления развелись, третья часть из них имели детей. В краевых и областных столицах проживали 77,16% осужденных, в других городах – 16,96%, в районных центрах, поселках городского типа, сельской местности – 5,88%.

Уголовно-правовые признаки: в подавляющем большинстве преступления в рассматриваемой сфере совершали лица, ранее не судимые (87,95%); ранее были судимы 12,05% лиц, при этом из них 17,65% ранее были судимы за аналогичную преступную деятельность.

Мотивом совершения преступлений в сфере оборота недвижимости граждан является не только стремление к обогащению, т.е. корысть (95 %), но и самоутверждение (5%), боязнь неполучения материальной выгоды (40%), ложно понятые интересы службы (12%). В настоящее время в России 85% населения не могут улучшить свои жилищные условия из-за недостатка финансовых средств, в то время как 61% нуждаются в таком улучшении.

Вместе с тем, нельзя утверждать, что преступления в сфере оборота жилья совершаются для завладения жилым помещением с целью дальнейшего проживания в нем. Скорее, наоборот, преступники, незаконно завладевшие чужой недвижимой собственностью, стараются как можно скорее ее реализовать и получить материальную выгоду. Анализ изученных нами уголовных дел о мошеннических захватах чужих жилищ показал, что только в 3,64% случаев преступники остались проживать в захваченном жилье.

Нравственно-психологические признаки: характеристики виновных лиц, как по месту работы, так и по месту жительства являлись, как минимум, удовлетворительными, а чаще положительными. На учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах не состоял ни один из осужденных, хотя в некоторых преступных схемах незаконного изъятия квартир и домов для устранения их владельцев использовались наркотики, от передозировки которых собственники жилья умирали.

При определении структуры личности преступников, отмечались такие черты характера как властность, безжалостность, напористость, обладание силой внушения, профессиональными качествами, умелое использование трудных жизненных ситуаций жертв, знание законов и т.п.

Если рассматривать преступников, которые совершают только мошенничества, то из анализа свойственных им признаков, обнаруживается достаточно положительный портрет вполне успешного в социуме человека, относящегося к наиболее активной части населения, имеющего положительную или, по меньшей мере, удовлетворительную характеристику, состоящего в семейных отношениях, с высшим или средне-специальным образованием и относительным материальным благополучием.

Проведенное нами изучение личности осужденных показало, что однотипный социальный портрет преступника вывести достаточно сложно. Автором выделено три вида преступников: 1) насильственные, которые с целью завладения жильем совершают убийства, похищения людей, прибегают к физическим и психическим угрозам и иным тяжким преступлениям,

связанным с посягательством на жизнь и здоровье людей (8,33% изученных материалов уголовных дел); 2) преступники-мошенники, которые используют способы завладения имуществом и получения дохода путем обмана, злоупотребления доверием, прибегая к убеждению, искажению реальной информации, предложению потерпевшим быстрого дохода путем обмена их жилья. Среди указанных лиц следует отметить роль женщин, которым свойственны перечисленные черты характера, их доля среди осужденных составляет 35,41%; 3) наиболее «интеллектуальный» вид преступников, представленный лицами, которые завладевают чужой недвижимостью благодаря хорошему знанию гражданского законодательства, регулирующего сферу рынка жилья. Так, в каждом пятом рассмотренном уголовном деле в качестве осужденных выступали адвокаты, юристы, профессиональные риелторы. Отдельно следует рассматривать представителей местных органов власти, которые, обладая полномочиями по распоряжению государственной собственностью, за символическую плату продают недвижимую собственность в рамках процесса приватизации. Хотя пик последней и пришелся на 1990-е гг., подобные преступления встречаются и в настоящее время.

Что касается потерпевших от преступлений в сфере оборота жилья, то ими могут стать любые граждане, а также юридические лица, муниципалитеты, государство. Диссертантом сделан вывод, что в особом внимании со стороны государственных органов в вопросе защиты своих прав на недвижимое имущество нуждаются незащищенные слои населения: престарелые, малолетние, сироты, лица, злоупотребляющие алкоголем, больные наркоманией, инвалиды и т.д., поскольку они являются наиболее уязвимыми, а иногда и специально выбранными жертвами преступников.

***Вторая глава «Уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота жилья и противодействие им»*** состоит из трех параграфов.

*В первом параграфе «Уголовно-правовая характеристика преступлений, совершаемых в сфере оборота жилья»* подробно

рассматривается мошенничество, так как в указанной сфере оно совершается чаще всего, что подтверждается опросом более 120 сотрудников правоохранительных органов Приморского края и анализом 620 уголовных дел, рассмотренных на территории ДВФО. Отмечается, что обязательным признаком преступлений против собственности, в том числе мошенничества, является предмет преступления, которым является чужое имущество или имущественные права. В рассмотренных нами уголовных делах наиболее распространенными были посягательства на квартиры граждан (59,03%) и государственные выплаты (24,31%). Что касается остальных объектов недвижимости, ставших предметами преступлений, то земельные участки фигурировали в 9,03% уголовных дел, нежилые помещения в 5,56%, частные дома – 3,47%, комнаты и строящиеся квартиры – по 1,39%.

Также в параграфе проанализированы новые составы мошенничества и новый квалифицирующий признак ч. 4 ст. 159 УК РФ, ст. 170 УК РФ, предусматривающая ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом. В частности, автором отмечены недостатки этих нововведений.

*Во втором параграфе «Уголовное законодательство РФ и стран АТР о противодействии преступлениям в сфере оборота жилья»* проанализированы уголовные законы зарубежных стран, представляющих интерес в аспекте сравнительно-правового исследования. Диссертантом были выбраны наиболее близкие по территориальному расположению к Дальнему Востоку России и экономическим направлениям развития сотрудничества страны АТР, такие как Республика Корея, Китайская Народная Республика, Япония, Таиланд.

Сравнительный анализ национальных уголовных законов выявил, что из изученных стран АТР завладение жилым чужим помещением уголовно наказуемо только в Японии и Таиланде. В КНР, Республике Корея специальной статьи в УК нет. Преступность в сфере оборота недвижимости существует во всем мире, однако проявляется в различных формах. Если для современных развитых государств эта проблема заключается лишь в

преступных проявлениях экономического характера, например, мошенничество при заключении договоров ипотеки, нелегальное завышение или занижение стоимости недвижимости, то есть такие правонарушения, которые не связаны с причинением физического вреда личности, то для России характерны преступления в отношении недвижимости, связанные не только с совершением преступлений против собственности, но и преступлений против личности – убийств, похищений человека, причинения различной степени тяжести вреда здоровью.

*В третьем параграфе «Уголовно-правовые и криминологические меры противодействия преступлениям в сфере оборота жилья» анализируется механизм борьбы с преступностью в сфере оборота недвижимости. Автором сделан вывод, что система мер предупреждения преступности в рассматриваемой сфере должна быть комплексной, включать в себя и уголовно-правовые меры, и криминологические. К первым относится совершенствование мер уголовного законодательства. Так, предложено ч. 4 ст. 159 УК РФ изложить в следующей редакции: «мошенничество ... повлекшее лишение гражданина права на помещение ...». Данная редакция ст. 159 УК РФ более полно отвечала бы потребностям уголовно-правовой защиты собственников всех видов недвижимости в современное время. При разработке вторых – необходимо учитывать виктимологический анализ потерпевших в сфере оборота недвижимости.*

*В заключении диссертации подводятся итоги исследования, формулируются выводы и предложения.*

*Приложения* содержат составленные автором анкеты для опроса граждан и специалистов по исследуемой проблеме, а также их результаты.

**Основные положения диссертационного исследования нашли отражение в следующих опубликованных работах автора:**

*- статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки РФ для опубликования основных научных результатов диссертаций:*

1. *Квасникова, Т. В.* Предупреждение преступности в сфере оборота недвижимости [Текст] / Т. В. Квасникова // Закон и право. – 2013. – № 9. – С. 86-88 (0,3 а.л.).

2. *Квасникова, Т. В.* Уголовно-правовое обеспечение борьбы с преступностью на рынке жилья [Текст] / Т. В. Квасникова // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2013. – № 23. – С. 183-186 (0,5 а.л.).

3. *Квасникова, Т. В.* Женщины как субъект преступлений на рынке жилья [Текст] / Т. В. Квасникова // Библиотека криминалиста. Научный журнал. – 2013. – № 1(6). – С. 176-181 (0,5 а.л.).

4. *Квасникова, Т. В.* Уголовное законодательство РФ, предусматривающее ответственность за незаконные операции с жилой недвижимостью граждан [Текст] / Т. В. Квасникова // Закон и право. – 2016. – № 11. – С. 90-92 (0,3 а.л.).

- статьи в иных научных изданиях:

5. *Квасникова, Т. В.* Уголовная ответственность за преступления, связанные с захватом недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации и некоторых государств АТР: сравнительный анализ [Текст] / Т. В. Квасникова // Таможенное дело и социально-гуманитарные исследования : сб. науч. тр. молодых ученых ; Владивостокский филиал Российской таможенной академии. – Владивосток, 2011. – С. 61-65 (0,3 а.л.).

6. *Квасникова, Т. В.* Некоторые аспекты мошенничества в сфере оборота недвижимости [Текст] / Т. В. Квасникова // Право и правопорядок: современные тенденции развития, проблемы обеспечения и охраны : сб. науч. тр. – Хабаровск, 2011. – С. 82-87 (0,4 а.л.).

7. *Квасникова, Т. В.* Наркопотребители как жертвы преступлений по завладению жильем [Текст] / Т. В. Квасникова // Современное состояние и проблемы уголовного и уголовно-процессуального права, юридической психологии : матер. междунар. науч.-практ. конф. (13-14 декабря 2012 г.). – Волгоград : Изд-во ВолГУ, 2012. – С. 560-565 (0,3 а.л.).

8. *Квасникова, Т. В.* Наказание как средство предупреждения преступности в сфере недвижимости [Текст] / Т. В. Квасникова // Преступность и уголовное право в эпоху глобализации : сб. матер. Четвертой сессии международного форума. – Пекин (КНР), 2012. – С. 1-6 (0,3 а.л.).

9. *Квасникова, Т. В.* Российское уголовное законодательство как основа безопасности операций с жильем граждан [Текст] / Т. В. Квасникова // Тенденции развития российского и зарубежного законодательства: формирование нового качества безопасности и сотрудничества России и стран Азиатско-Тихоокеанского региона в XXI веке : матер. междунар. науч.-практ. семинара / [науч. ред. А. И. Коробеев]. – Владивосток : Изд. дом Дальневост. федерал. ун-та, 2012. – С. 208-213 (0,4 а.л.).

10. *Квасникова, Т. В.* Уголовное право в противодействие незаконным операциям с жильем на современном этапе [Текст] / Т. В. Квасникова // Уголовное право и современность: сб. ст. – Вып. 4. – Том 1. – М. : Изд-во «Юрист», 2012. – С. 62-72 (0,6 а.л.).

11. *Квасникова, Т. В.* К вопросу о женской преступности на рынке жилья [Текст] / Т. В. Квасникова // Преступность, уголовная политика, уголовный закон : сб. науч. тр. / под ред. Н.А. Лопашенко; Саратовский Центр по исследованию проблем организованной преступности и коррупции. – Саратов : Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2013. – С. 510-513 (0,2 а.л.).

12. *Квасникова, Т. В.* Некоторые проблемы предупреждения женской преступности [Текст] / Т. В. Квасникова // Право и современность : сб. науч. ст. междунар. науч.-практ. конф. М. : Московский центр правовых исследований, 2013. – С. 49-51 (0,2 а.л.).

13. *Квасникова, Т. В.* Экономическая преступность на рынке недвижимости: роль женщин [Текст] / Т. В. Квасникова // Современные тенденции правовых исследований : сб. матер. междунар. конф. – СПб. : Центр академических публикаций, 2013. – С. 44-46 (0,2 а.л.).

14. *Квасникова, Т. В.* Уголовное законодательство и противодействие экономическим преступлениям в сфере оборота недвижимости [Текст] / Т. В. Квасникова // Совершенствование уголовного законодательства и правоприменительной практики РФ на основе использования опыта стран Азиатско-Тихоокеанского региона как стратегический приоритет развития российской уголовной политики : матер. междунар. науч.-практ. конф. / [науч. ред. А. И. Коробеев]. – Владивосток : Дальневост. федерал. ун-т, 2013. – С. 197-201 (0,3 а.л.).

15. *Квасникова, Т. В.* Мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение [Текст] / Т. В. Квасникова // Фоновые общественно-политические процессы и развитие права : сб. со ст. (уровень стандарта, академический уровень). – М. : Московский центр правовых исследований, 2014. – С. 27-30 (0,2 а.л.).

16. *Квасникова, Т. В.* Мошенничество: «новые» преступления в УК РФ [Текст] / Т. В. Квасникова // Актуальные проблемы науки и практики : сб. науч. ст. конф., посвященной П. С. Дагелю. – Владивосток, 2014. – С. 94-100 (0,3 а.л.).

17. *Квасникова, Т. В.* Мошенничество в сфере оборота недвижимости: новые реалии [Текст] / Т. В. Квасникова // III Криминалистические чтения в Институте права ФГБОУ ВПО «Владивостокский государственный университет экономики и сервиса» совместно с Владивостокским филиалом ФГКОУ ВПО «Дальневосточный юридический институт МВД России» : сб. науч. ст. – Владивосток, 2015. – С. 70-77 (0,4 а.л.).

18. *Квасникова, Т. В.* Уголовная ответственность за незаконные операции с жильем граждан РФ [Текст] / Т. В. Квасникова // Научные исследования и разработки молодых ученых : сб. матер. XIV междунар. молодеж. науч.-практ. конф. / [науч. ред. С. С. Чернов]. – Новосибирск : Изд-во ЦРНС, 2016. – С. 138-143 (0,4 а.л.)