

УДК 343.72(476)

**К ПРОБЛЕМЕ МОШЕННИЧЕСТВА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

*Е.Г. Петровская, 5 курс*

*Научный руководитель – И.Н. Семенюк, преподаватель  
Барановичский государственный университет*

Современные жители Республики Беларусь по-прежнему довольно легко расстаются с крупными суммами денег, когда речь идет о возможности купить, построить или снять квартиру по цене, значительно ниже рыночной. Судя по тому, что в СМИ время от времени появляется информация

о новых жертвах квартирных мошенников, жители республики по-прежнему не лишены детской доверчивости и беспечности при приобретении недвижимости.

Недвижимость — самый дорогой товар, всегда привлекательный для недобросовестных людей. По мере развития самого рынка, законодательства и государственных институтов постепенно снижается и число преступлений в сфере недвижимости. Однако полностью искоренить это зло вряд ли удастся, так как в настоящее время уровень интеллектуального развития общества достаточно высок и преступники могут быть достаточно квалифицированы в данной сфере. Можно предположить, что данная проблема заслуживает особого внимания со стороны исследователей и государства.

В соответствии со статьей 209 Уголовного Кодекса Республики Беларусь мошенничеством признается завладение имуществом либо приобретение права на имущество путем обмана или злоупотребления доверием [4]. Как видно, способом совершения преступления выступают обман или злоупотребление доверием. Обман создает у собственника или иного владельца имущества иллюзию законности перехода имущества.

Мошенничество может совершаться с использованием поддельных официальных документов, предоставляющих права или освобождающих от обязанностей. В этом случае преступники входят в доверие к гражданам и обманывают их с помощью поддельных паспортов, доверенностей, дубликатов правоподтверждающих (свидетельство о государственной регистрации) и правоустанавливающих документов. В сложных сделках, как правило, детально разрабатываются правовые механизмы (проводится правовая экспертиза: проверка “истории” объекта, а также оценка сделки на предмет ее оспоримости), схема взаиморасчетов, оформляется страхование риска утраты права собственности. То есть, очевидно, что такие сделки подготавливаются с участием многих профессионалов. Однако зачастую мошенники в данной сфере на это не идут, так как это представляет для них определенный риск быть разоблаченными на начальной стадии [2, с. 56].

Мошенничество, то есть завладение имуществом или приобретение права на имущество путем обмана или злоупотребления доверием, проявляется в следующих типичных формах по отношению к покупателям:

продажа или сдача в аренду, передача в залог недвижимости лицом, которое не является ее собственником (при этом обычно используются поддельные или краденые документы, дубликаты свидетельств о праве собственности на недвижимость);

продажа или сдача в аренду одного и того же объекта сразу нескольким покупателям;

продажа незаконно присвоенных объектов недвижимости;

присвоение денежных средств без выполнения условий сделки, уклонение от передачи недвижимости новому законному владельцу, отказ от переселения и выписки из проданного жилья;

преступное завладение денежными средствами, предназначенными для приобретения недвижимости;

присвоение денежных средств до нотариального оформления сделки;

продажа недвижимости, потенциально состоящей в споре.

По отношению к продавцу (собственнику) преступные действия могут проявляться в различных формах вымогательства, разбоя, манипуляций в процессе расчета с продавцом (собственником) с целью завладения недвижимостью за минимальные средства.

Злоупотребление доверием при мошенничестве заключается в использовании с корыстной целью доверительных отношений с владельцем имущества. Как правило, это личные или родственные отношения с потерпевшим, использование служебного положения и прочее. Жертвами мошенничества становятся, прежде всего, представители социально незащищенных слоев населения: пенсионеры, инвалиды, сироты, одинокие граждане.

Преступления против собственности превратились в фактор торможения и дискриминации рыночных процессов, который вызывает у белорусских граждан обоснованное чувство тревоги за личную и имущественную безопасность [1, с. 13].

В зарубежных исследованиях установлено, что на уровне хозяйствующих субъектов ущерб от мошенничества возрастал в тяжелые экономические периоды, в период роста финансовых затруднений или реорганизации предприятия, а также при осуществлении рискованных проектов. Поэтому на ближайшее будущее, в связи с наличием в Республике Беларусь практически всех обозначенных условий, можно прогнозировать дальнейший рост мошенничества, учитывая, что те же исследования подтверждают печальную истину: в принципе, мошенничество может совершить любой человек, независимо от его общественного положения, образования, профессии, национальности, вероисповедания и других социально-психологических характеристик [3, с. 22].

Проанализировав выше сказанное, можно определить, что мошенничество и многие другие преступления, здесь не упомянутые, за короткое время сделали рынок жилой недвижимости опасной сферой деятельности. В то же время правоохранительные органы и суды отмечают, что еще не сложился комплекс юридических норм, регулирующих все стороны правоотношений в сфере недвижимости. В ходе исследования сложилось мнение, что информация о росте преступлений в сфере жилой недвижимости становится все более угрожающей, и новые факты, которые освещаются в средствах массовой информации, свидетельствуют о том, что в белорусском обществе появился ряд новых проблем, которые требуют пристального внимания как законодательных и исполнительных органов власти в центре и на местах, так и всех слоев населения.

Таким образом, необходимо должным образом организовать и активизировать максимально эффективную борьбу с криминальными проявлениями на рынке недвижимости. Можно предположить, что решением данной проблемы могут являться следующие предложения: совершенствование правовой и нормативной базы в сфере недвижимости и выдвижение законодательных инициатив с целью регулирования рынка жилья; качественный контроль со стороны государственных компетентных органов за деятельностью профессиональных участников рынка; создание специализированных подразделений по борьбе с преступностью в сфере недвижимости в системе правоохранительных органов; создание системы работы с «группами риска» на рынке жилья и обеспечения социальной поддержки одиноких пожилых граждан; эффективное развитие информационной среды рынка недвижимости на основе создания специализированной системы коллективного пользования на базе применения телекоммуникационных и компьютерных технологий.

Следует отметить, что разработку законодательной базы необходимо понимать как комплексную программу, которая включает разработку подзаконных актов и необходимые для ее внедрения организационные мероприятия. Необходима целостная концепция управления рынком жилой недвижимости через законодательный процесс. Только полноценная правовая и налоговая среда позволит создать многочисленный средний класс, который будет способен приобретать жилье, не прибегая к сомнительным «экономичным» сделкам, что является необходимым условием для стабильного развития рынка жилой недвижимости.

### **Список использованных источников**

1. Алешин, В.В. Преступления, связанные с отчуждением жилья граждан / В.В. Алешин. – Минск : БИП—С, 2011. – 34 с.
2. Шумов, Р.Н. Преступность рынка жилой недвижимости / Р.Н. Шумов. — Минск : Тесей, 2010. – 107 с.
3. Щеславская, О.А. Как обманывают при покупке квартиры / О.А. Щеславская, С.Ю. Сапрыкин ; под ред. Щеславской О.А. – М. : Зерцало, 2007. – 91 с.
4. Уголовный кодекс Республики Беларусь : принят палатой представителей 2 июня 1999 г.; одобрен Советом Респ. 24 июня 1999 г. : текст кодекса по состоянию на 24 апреля 2010 г. – Минск : Амалфея, 2011. – 355 с.