

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)  
АКАДЕМИИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ПРОКУРАТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ОСОБЕННОСТИ  
РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ  
С ЗАВЛАДЕНИЕМ ЖИЛЫМИ  
ПОМЕЩЕНИЯМИ**

*Учебное пособие*



Санкт-Петербург  
2010

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)  
АКАДЕМИИ ГЕНЕРАЛЬНОЙ ПРОКУРАТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОСОБЕННОСТИ  
РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ  
С ЗАВЛАДЕНИЕМ ЖИЛЫМИ  
ПОМЕЩЕНИЯМИ

*Учебное пособие*

Санкт-Петербург  
2010

УДК 343.98(07)  
ББК 67.52я73  
О75

*А в т о р ы*

*Ольга Николаевна КОРШУНОВА,  
доктор юридических наук, доцент*

*Ирина Ивановна МАМАЙЧУК,  
доктор психологических наук, профессор*

*Наталья Викторовна ПОЗДНЯКОВА*

*Елена Борисовна СЕРОВА,  
кандидат юридических наук, доцент*

*Р е ц е н з е н т ы*

*С. А. ЯЛЫШЕВ, профессор кафедры уголовно-правовых дисциплин Северо-Западного филиала Российской академии правосудия, доктор юридических наук, профессор.*

*Г. В. ПАРАМОНОВА, заместитель начальника кафедры криминалистических экспертиз и исследований Санкт-Петербургского университета МВД России, кандидат юридических наук, доцент.*

075 **Особенности** расследования преступлений, связанных с завладением жилыми помещениями : учебное пособие / [О. Н. Коршунова, И. И. Мамайчук, Н. В. Позднякова, Е. Б. Серова]. — СПб. : Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации, 2010. — 88 с.

УДК 343.98(07)  
ББК 67.52я73

Учебное пособие посвящено вопросам тактики и методики расследования преступлений, связанных с завладением жилыми помещениями: мошенничества, вымогательства, убийства. В работе дана криминалистическая характеристика данной группы преступлений, приведен перечень обстоятельств, подлежащих исследованию и доказыванию, выделены типичные следственные ситуации первоначального этапа расследования, предложен комплекс типовых программ расследования, освещены особенности производства отдельных следственных действий, а также особенности назначения и производства ряда судебных экспертиз.

Учебное пособие предназначено работникам правоохранительных органов, может быть использовано в учебном процессе юридических вузов.



Санкт-Петербургский  
юридический институт  
(филиал) Академии  
Генеральной прокуратуры  
Российской Федерации, 2010

## ВВЕДЕНИЕ

В последнее время преступления, связанные с незаконным завладением жилыми помещениями, получили значительное распространение. Это можно объяснить переходом России на рыночные отношения, в связи с чем практически все жилье приобрело статус частной собственности. Однако нередко для преступников представляют интерес и жилые помещения, находящиеся в пользовании граждан. Недвижимость, в том числе жилые помещения в виде комнаты, квартиры или жилого дома, может находиться в собственности любого лица, как физического, так и юридического. Рыночная стоимость жилья крайне высока, что делает особенно привлекательными незаконные сделки с жильем в силу высокой доходности такого преступного бизнеса. В результате правоохранительные органы все чаще сталкиваются с необходимостью раскрытия и расследования преступлений, цель которых — завладение недвижимостью потерпевшего против его воли путем введения в заблуждение, применения к нему угроз, физического насилия, вплоть до лишения жизни. Это касается любых видов недвижимого имущества. Мы сочли целесообразным остановиться в данной работе на особенностях противодействия преступлениям, связанным с завладением жилыми помещениями, по нескольким соображениям. Во-первых, возможно, предприятия, земельные участки не менее привлекательны для преступников, однако собственники таких видов недвижимого имущества, как правило, лучше защищены от преступных посягательств. В силу ряда причин осуществить незаконное завладение, например, предприятием сложнее, чем лишить права на жилое помещение гражданина. Во-вторых, отнимая у физического лица находящееся в его собственности (или пользовании) жилое помещение, преступники нарушают основополагающее конституционное право человека и гражданина — право на жилище.

Круг преступлений, совершаемых с целью завладения жилыми помещениями, достаточно широк, наиболее распространен-

ными на сегодняшний день являются мошенничество, вымогательство и убийство.

Расследование подобных преступлений представляет достаточно сложную задачу. Следствием нередко допускаются различные весьма серьезные ошибки и упущения, что приводит к необоснованным отказам в возбуждении уголовных дел, прекращению уголовного преследования по реабилитирующим основаниям и т. д. Например, применительно к мошенничеству на рынке жилья это во многом обусловлено большим объемом подлежащих исследованию документов, содержание которых зависит от вида сделки, а также тем, что при получении первоначальной информации трудно однозначно определить наличие в действиях заподозренного лица (лиц) признаков преступления.<sup>1</sup>

Особенности порядка возникновения и перехода права собственности на жилое помещение, а также предусмотренной законом государственной регистрации сделок с недвижимостью в жилищной сфере определяют и некоторые особенности расследования преступлений данной группы.

В целом расследование этих преступлений может и должно быть организовано с учетом рекомендаций, разработанных для расследования «базового» преступления (мошенничества, вымогательства или убийства независимо от цели их совершения). Однако в процессе раскрытия и расследования преступлений, совершаемых с целью завладения жилыми помещениями, должны быть учтены особенности их криминалистической характеристики, обусловленные свойствами предмета преступного посягательства. Именно с анализа наиболее значимых элементов криминалистической характеристики представляется целесообразным начать рассмотрение особенностей расследования преступлений исследуемой группы.

---

<sup>1</sup> Шаров А. В. Методика проведения доследственной проверки материалов, содержащих признаки мошенничества при отчуждении квартир, находящихся в собственности граждан // Вестник криминалистики. 2002. Вып. 1(3). С. 24.

# **1. КРИМИНАЛИСТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ЗАВЛАДЕНИЕМ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

## **1.1. Характеристика предмета преступного посягательства и мотивов совершения преступления**

Рассмотрение традиционных элементов криминалистической характеристики преступлений, связанных с завладением жилыми помещениями, представляется целесообразным начать с исследования особенностей предмета преступного посягательства и мотивов совершения преступления.

Очевидно, что данные преступления совершаются из корыстных побуждений — с целью завладения жилым помещением потерпевшего и обращения его в свою собственность либо собственность иных лиц с извлечением материальной выгоды.

К исследуемой группе преступлений нами отнесены три вида преступлений: убийство, мошенничество, вымогательство. Объединяет их мотив преступления и предмет преступного посягательства — жилое помещение, ради завладения которым они совершаются. Исходя из особенностей недвижимости завладение ею возможно либо «по праву силы», либо «в силу права». По причине естественных свойств недвижимости возможности движения по первому пути весьма ограничены.<sup>1</sup> Это как раз будут убийство, мошенничество и вымогательство. «В силу права» переход права собственности возможен путем совершения различных по своему содержанию мошеннических действий.

Криминалистически значимые свойства недвижимых вещей, в том числе жилых помещений, можно подразделить на физические, экономические и юридические.

Физические свойства жилого помещения как разновидности недвижимого имущества обусловлены его неразрывной связью с земельным участком, на котором находится тот или иной объект. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

---

<sup>1</sup> Бойцов А. И. Преступления против собственности. СПб, 2002. С. 156.

Следовательно, в основу деления вещей на движимые и недвижимые положена неразрывность связи с землей. Объекты недвижимости находятся на одном и том же месте, они уникальны, неповторимы и долговечны. Именно в силу этих причин к моменту возбуждения уголовного дела предмет посягательства сохраняется в том виде, в котором существовал на момент совершения преступления, либо улучшается за счет ремонта (как правило, текущего, реже — капитального). Данное обстоятельство обуславливает возможность и необходимость производства комплекса следственных действий, связанных с исследованием предмета преступления, прежде всего его осмотра.

С экономической точки зрения любое жилое помещение (будь то квартира, комната, дом или часть дома) характеризуется тем, что это достаточно дорогостоящий объект. Покупка жилья сегодня является выгодным вложением денежных средств, а строительство — прибыльным бизнесом. Реализация жилого помещения на рынке и первичного и вторичного жилья приносит продающему значительный доход. Этим объясняются характерные особенности субъекта посягательства и способа преступления. Лицо, совершающее преступление анализируемой группы, получает значительный криминальный доход, что позволяет ему жить «на широкую ногу», и эти средства могут и должны быть обнаружены в ходе расследования. При совершении мошенничества субъекты преступления нередко вводят потерпевших в заблуждение относительно стоимости жилья, порядка осуществления расчетов и т. д.

С юридической точки зрения свойством жилых помещений, которые могут стать предметом преступного интереса, является то, что они находятся в собственности (реже — во владении и пользовании) потерпевшего. Следует учитывать, что быть собственником жилья без соответствующего документального оформления невозможно. Статья 218 ГК РФ говорит о том, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом только на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Применительно к жилым помещениям такими сделками могут быть:

безвозмездная передача в результате приватизации (в том числе в долевую или совместную собственность);

купля-продажа (условная или безусловная, в том числе путем внесения полной суммы паевого взноса членом ЖСК);

дарение (условное и безусловное);  
мена;

аренда (договор пожизненного содержания с иждивением).

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему жилое помещение может переходить по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Как правило, жилое помещение принадлежит собственнику без каких-либо ограничений его прав и свободно от обязательств перед третьими лицами.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Таким образом, все сделки с жилыми помещениями подлежат государственному учету. Кроме того, в соответствии со ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого помещения считается заключенным именно с момента государственной регистрации.

В зависимости от вида сделки переход права собственности на недвижимое имущество регламентируется помимо Гражданского кодекса соответствующими законами и подзаконными нормативными актами. Более подробно на криминалистически значимых особенностях процедуры заключения, удостоверения и регистрации различных видов сделок мы остановимся, когда будем рассматривать специфику слеодообразования в зависимости от способа совершения преступления.

Таким образом, для того чтобы оказалось возможным незаконное завладение недвижимостью, субъекту преступления необходимо выполнить ряд требований гражданского законодательства, предъявляемых к сделкам с жилыми помещениями, либо создать видимость их выполнения.

При этом следует иметь в виду, что в настоящий момент в крупных городах России фактически сформировались два рынка жилья: рынок вторичного жилья, на который выставляется недвижимость, уже находящаяся в собственности граждан и использовавшаяся ранее, и рынок первичного жилья, на котором жилые помещения реализуются организацией-застройщиком. Правовое регулирование на этих рынках имеет ряд отличий, обусловленных статусом недвижимости, а следовательно, различаются и способы преступного завладения данными жилыми по-



мещениями.

## 1.2. Характеристика личности потерпевшего

Как правило, преступники не случайно выбирают того или иного человека в качестве жертвы. Многочисленные виктимологические исследования<sup>1</sup> подчеркивают исключительную важность роли потерпевшего, его способности в силу своего психического или физического состояния действовать адекватно ситуации и противостоять преступнику.

Кроме того, в последние годы все шире обсуждается вопрос о необходимости обязательного учета влияния последствий совершенного преступления на психическое здоровье потерпевшего, оставшегося в живых, поскольку это имеет значение для оценки характера и степени тяжести содеянного.

Для преступников при выборе жертвы значение могут иметь различные факторы. Некоторых интересует конкретное жилое помещение, и способ преступного завладения подбирается с учетом его особенностей, а также с учетом наличия собственника и других жильцов, их взаимоотношений. Так, например, происходит в случае убийства родственника (наследодателя) ради получения жилого помещения, входящего в наследственную массу. В других случаях субъекты преступления действуют по однотипной отработанной схеме, подбирая сначала жертву, на которую легко можно будет оказать незаконное влияние или даже подвергнуть насилию (физическому, психическому) с целью подавления воли и облегчения завладения жильем.

Для правильного понимания, более полной и адекватной оценки личности потерпевшего прежде всего необходимо учитывать его психические особенности, черты характера. Вместе с тем каждый субъект должен рассматриваться в свете его гражданской право- и дееспособности.

Правоспособность граждан — это способность иметь гражданские права и нести обязанности (ч. 1 ст. 17 ГК РФ). Она признается за всеми гражданами в равной мере с момента их рождения и сохраняется за ними на протяжении всей жизни независимо

---

<sup>1</sup> См., например: Антонян Ю. М. Криминология : избранные лекции. М., 2004; Гилинский Я. И. Криминология : теория, история, эмпирическая база, социальный контроль : курс лекций. СПб., 2002; Коновалов В. П. Изучение потерпевших с целью совершенствования профилактики правонарушений. М., 1982; Ривман Д. В. Потерпевший от преступления : личность, поведение, оценка. Л., 1973; Полубинский В. И. Практические аспекты криминологической виктимологии. М., 1982.

от возможности осуществлять предоставленные законом права.

Понятие правоспособности тесно связано с понятием дееспособности, под которой закон понимает способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (ч. 1 ст. 21 ГК РФ).

Как правило, дееспособность в полном объеме наступает с момента достижения лицом совершеннолетия (18 лет). Ограничение дееспособности граждан достижением определенного возраста имеет под собой социальную и психологическую основу. Как известно, нравственное формирование личности, усвоение ею правовых и моральных представлений и принципов происходит не сразу. Гражданин лишь с определенного возраста способен достаточно хорошо понимать смысл всех совершаемых им действий, предвидеть их социальные и правовые последствия.

Правильное понимание и регулирование своего поведения в значительной степени зависят от состояния психического здоровья человека. Разного рода психические заболевания и отклонения в ряде случаев исключают способность к адекватному пониманию происходящего и правильному регулированию своего поведения.

Полное осознание своих действий включает в себя следующие характеристики:

- правильное понимание объективного содержания собственно поведения, целей совершаемых действий;

- предвидение их результатов;

- оценку своего поведения с точки зрения действующих правовых норм и общепринятой морали.

Способность человека руководить своими действиями выражается в свободном выборе как целей действия, так и способов их достижения. Выбор целей действия всегда неразрывно связан с мотивами поведения человека, а их достижение — с удовлетворением потребностей. Поэтому способность понимать смысл своих действий и руководить ими приобретает человек при достижении относительно высокого уровня интеллектуальной и личностной зрелости, которые являются главными показателями психического развития личности.

Ситуация неполного или неправильного осознания своего поведения либо неспособность человека в полной мере руководить своими действиями используется преступниками при совершении преступлений рассматриваемой группы. Такая ситуация мо-

жет сложиться без участия субъекта преступления и просто быть использована им, но может быть сформирована сознательно для облегчения достижения преступных целей. Именно в этих случаях преступникам удается добиться совершения будущим потерпевшим тех действий, которые в результате приведут к переходу права собственности (либо пользования) на жилое помещение к исполнителям либо заказчику преступления, позволят преступникам распорядиться чужим жилым помещением по своему усмотрению.

Результаты обобщения материалов прокурорской, судебной и следственной практики свидетельствуют, что потерпевшими по делам о преступлениях данной группы могут оказаться любые граждане. Однако наличие определенных общих черт позволяет выявить группы, представители которых чаще всего могут оказаться и оказываются жертвами преступников. Это:

пожилые люди;

лица, страдающие тяжелыми психическими или соматическими заболеваниями (в том числе алкоголизмом и наркоманией);

молодые люди с явлениями психической незрелости;

иные лица.

Лица пожилого возраста характеризуются повышенной восприимчивостью к нарушению жизненного стереотипа в связи с выходом на пенсию. В этот период может наблюдаться ухудшение самочувствия, снижение физического или психического тонуса. Обостряется чувствительность пожилого человека ко многим неблагоприятным факторам, на которые он раньше не обращал внимания. Это приводит к обострению межличностных конфликтов в семье, к повышению внушаемости, способствует формированию неадекватных способов разрешения конфликтных ситуаций, изоляции от своих родных. Нарастающая социальная изоляция пожилого человека часто протекает на фоне психического и физического истощения, что обусловлено сосудистыми заболеваниями (гипертонией, атеросклерозом и др.). Это проявляется в повышенной утомляемости, раздражительности, слезливости, наблюдается снижение памяти на текущие события, рассеянность внимания, истощаемость при психическом напряжении. Нередко преобладает неустойчивое настроение с депрессивным фоном, суицидальные мысли и намерения.

Знание описанных особенностей личности пожилых людей позволяет преступникам вычленять таких лиц из массы граждан для совершения в отношении их разного рода преступлений, в

том числе и связанных с незаконным завладением жилым помещением. Существенное значение для достижения преступного результата имеет повышенная утомляемость и психическая истощаемость лиц пожилого возраста. Именно эти нарушения оказывают прежде всего негативное влияние на мыслительную деятельность человека. Правильная оценка ряда реальных жизненных вопросов сочетается у пожилых людей с недопониманием абстрактного смысла, с трудностями выделения главного, отчленения второстепенного.

Например, пожилой человек, желая обменять занимаемое им жилое помещение, не всегда понимает, что следует обратиться в соответствующие организации, тщательно проверить наличие и содержание необходимых документов, а не только увидеть и лично оценить предлагаемое жилое помещение.

Эти особенности наглядно проявляются в речи человека, его высказывания изобилуют ненужными подробностями, деталями. Наблюдается своеобразное нарушение критики, когда тонкий учет неординарной ситуации невозможен, однако конкретные обстоятельства могут оцениваться правильно.

Особые сложности возникают в психотравмирующей ситуации. Как указывалось, пожилые люди нередко по собственной инициативе изолируются от родных и близких, совершают действия, обостряющие конфликты в семье, затевают различные судебные споры, в первую очередь по поводу жилого помещения. При этом они оказываются неспособны самостоятельно отстаивать в полной мере свои интересы и вынуждены обращаться к посторонним лицам, которые, по их мнению, могут оказать им необходимую помощь. В связи с этим они часто обращаются к малознакомым лицам и в риелторские конторы с сомнительной репутацией, но агрессивной рекламной политикой, в результате чего становятся жертвами различных преступлений, совершаемых с целью завладения принадлежащим им жилым помещением.

Все вышесказанное в определенной мере относится и к лицам, страдающим тяжелыми психическими или соматическими заболеваниями, а также к молодым лицам с явлениями психической незрелости, поскольку их также характеризует изолированность от других людей (будь то родные, близкие, соседи или коллеги по работе), повышенная внушаемость и т. п. В результате они также часто оказываются неспособны адекватно воспринимать происходящее и руководить в полной мере своими действиями.

Нередко важным признаком потерпевшего является отсут-

ствие у него близких родственников либо отдельное от них проживание. Это обстоятельство облегчает виновным вступление в контакт с потерпевшим, позволяет им безнаказанно оказывать на него незаконное воздействие, давление, а в ряде случаев в дальнейшем убивать.

Существенное криминалистическое значение имеет не только характеристика жертвы, но и особенности ее виктимного поведения, обусловленные особенностями личности потерпевшего. Условно выделяют два типа виктимного поведения: пассивно-подчиняемый и провоцирующий.

Пассивно-подчиняемый тип виктимного поведения характеризуется тем, что потерпевшие без всякого сопротивления выполняют все требования преступников. Причиной такого поведения является низкий уровень интеллекта, что затрудняет осмысление происходящего, предвидение возможных и неизбежных последствий. Это наблюдается у лиц с умственной отсталостью, с тяжелыми формами шизофрении и эпилепсии, с глубокой старческой деменцией.

При провоцирующем типе виктимного поведения жертва сама способствует созданию криминогенной ситуации. Жертвы данного типа в силу различных социально-бытовых обстоятельств сами ищут сделок со своим жилым помещением, сознательно уклоняются от обращения в те фирмы, которые за многие годы достойно зарекомендовали себя на рынке недвижимости, ищут тех, кто занимается устройством сделок с жилыми помещениями «в частном порядке», не афишируя свою деятельность, скрывая получаемые доходы от налоговых органов и т. п. Форма данного типа виктимного поведения наиболее часто встречается у пожилых людей, которые привыкли к правилам, существовавшим в советский период при фактическом отсутствии легального рынка жилья, а также у дезадаптивных лиц: хронических алкоголиков, наркоманов, психопатов, отчаявшихся безработных.

Несмотря на наличие общих черт личности потерпевших по делам о преступлениях анализируемой группы, следует отметить, что степень значимости тех или иных особенностей личности потерпевшего для каждого рассматриваемого преступления имеет разное значение.

Так, мошенники, действующие на рынке вторичного жилья, как правило, достаточно тщательно подбирают своих жертв, в числе которых чаще всего оказываются лица с признаками виктимного поведения. Хорошо знающие психологию человека мо-

шенники выбирают объектом совершения преступления также граждан, находящихся в стрессовой ситуации, например после похорон близких людей, во время болезни и т. д. В таком состоянии гражданин, обычно критически относящийся к действительности, не склонный доверять посторонним лицам без достаточных оснований, допускает ошибки, идет на поводу у мошенников, результатом чего являются потеря квартиры, денег и т. п. Стрессовую ситуацию можно создать искусственно. Например, после приема на работу провоцируют будущую жертву на совершение ошибки, после чего требуют погашения будто бы возникшего крупного долга, который можно погасить только путем продажи своей квартиры.

Среди потенциальных потерпевших преступники ищут прежде всего лиц, плохо разбирающихся в существующем порядке оформления сделок, либо лиц, стремящихся этот порядок нарушить. Часто в качестве потерпевших оказываются люди, не имеющие возможности самостоятельно заниматься продажей (покупкой) своего жилого помещения и прибегающие к услугам посредников. Желая сэкономить, социально незащищенные граждане обращаются в сомнительные компании или вообще прибегают к услугам незнакомых частных лиц.

На рынке первичного жилья выбор жертвы менее значим. В группу риска попадают все покупатели квартир в строящемся доме, поскольку часто преступники, имея цель получить незаконную наживу путем мошенничества, совершают преступления в отношении практически всех лиц, обратившихся за приобретением жилья (путем участия в долевом строительстве). Выбор жертвы, как правило, носит случайный характер (если нет привязки к квартире определенной планировки, площади и т. п.). Хотя, безусловно, из всех клиентов преступники всегда стремятся выбрать жертву, представляющую наименьшую опасность для них самих, т. е. такую, которая не сможет отстоять свои права в силу своей неуверенности, пассивности, неосведомленности.

По делам о вымогательстве при выборе жертвы преступники отталкиваются прежде всего от наличия у лица интересующего их жилого помещения, уровень доходов принципиального значения не имеет. Здесь характеристика потерпевших в значительной степени схожа с характеристикой потерпевших от мошенничества на рынке вторичного жилья. Однако факт противоправной деятельности жертвы (или преподносимой преступниками как таковой) может иметь место в качестве сдерживающего фактора

от обращения в правоохранительные органы.

От того, какими из указанных признаков обладает потерпевший, зависит, совпадают ли его интересы с интересами следствия, а значит, и его позиция в ходе предварительного следствия и в суде, степень ее устойчивости, степень откровенности на допросах.

При совершении убийства с целью завладения жилым помещением потерпевшего преступник и жертва нередко знакомы, а то и являются родственниками. Если говорить об убийстве родственников, то жертвами таких преступлений становятся люди, которые при жизни «мешают» виновному, не поддерживают с ним теплых родственных отношений, не имеют с ним духовной связи. Часто ими оказываются пожилые люди, смерть которых (если она выглядит естественно) ни у кого не вызовет никаких подозрений.

Когда же речь идет о преступлениях, совершаемых в отношении ранее незнакомых лиц, в ситуациях, при которых преступник сначала законными или незаконными путями добивается получения права на жилое помещение (путем заключения гражданско-правовых договоров либо без таковых) или приобретения такого права после смерти собственника (при условии составления завещания в пользу одного из преступников либо кого-то из числа доверенных лиц), то здесь характеристика жертвы играет первоочередную роль. В группе потенциальных жертв оказываются все лица с виктимным поведением, о типах которого говорилось выше, а также старики и молодые люди, которые в силу своего возраста не могут в полной мере осознавать характер совершаемых действий, а главное, не предвидят всех последствий, которые могут наступить в результате их поведения, в результате заключения тех или иных сделок гражданско-правового характера.

### **1.3. Способ, время и место совершения преступления**

Способ преступления зависит от того, какое именно посягательство совершается. Тем не менее можно выделить ряд особенностей, присущих любому из рассматриваемых преступлений. Прежде всего это касается структуры способа. Эти преступления всегда носят характер преднамеренных, а потому в структуре их способа выделяются этапы подготовки, совершения и сокрытия преступления. Второй характерной особенностью указанных преступлений является наличие в действиях субъекта посягательства двух составляющих:

действия, направленные непосредственно на оказание воздействия на потерпевшего;

действия, направленные на завладение жилым помещением, влекущие за собой оформление перехода права собственности (пользования).

### *Мошенничество на рынке первичного жилья*

Мошенничество на рынке первичного жилья является более масштабным, затрагивает права большего количества граждан, нежели те же действия преступного характера на рынке вторичного жилья.

Рассмотрим для начала основные способы совершения преступлений, связанных со строящимся жильем. Набор здесь достаточно ограничен и сводится к следующим видам:

способ «пирамиды»;

двойные продажи квартир, домов;

обман относительно качества, места, наличия будущего жилья.

Способ совершения преступления, именуемый «пирамидой», заключается в том, что преступниками приобретается земельный участок под строительство («пятно застройки»), по заведомо заниженным ценам на квартиры привлекаются дольщики, на собранные деньги приобретается еще один участок, под якобы планируемое строительство на котором собираются деньги с новых дольщиков, и так до тех пор, пока не наступят сроки окончания строительства или преступная деятельность виновных не будет пресечена.

В подобной ситуации важно доказать наличие умысла на хищение денежных средств. Часто устроители «пирамид» ссылаются на удорожание материалов, иные экономические трудности, обыкновенный предпринимательский риск. Но для уголовной ответственности нужно четко разграничить, где нормальный риск, а где — заранее обдуманное мошенничество. Как правило, на наличие умысла будут указывать заведомо низкие цены на квартиры (существенно ниже среднерыночных на аналогичные жилые помещения), высокая степень риска при вложении денег в новое строительство, в то время как уже становится очевидной невозможность окончания строительства первого дома.

Наибольшую опасность для клиентов агентств по продаже недвижимости представляют мошенники, использующие схему



«двойной продажи». Несмотря на то что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ договоры участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации, нередко такие договоры не регистрируются в установленном порядке: застройщики не заинтересованы в разъяснении дольщикам их прав и обязанностей, а сами дольщики не знают, какие последствия могут наступить в случае отсутствия государственной регистрации указанного договора. В результате мошенники получают возможность заключения нескольких договоров долевого строительства на одну и ту же квартиру. Дольщик вкладывает деньги, а впоследствии узнает, что «его» квартира была продана нескольким лицам до или после него. Между тем в соответствии со ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить — тот, кто раньше предъявил иск. Таким образом, в таких случаях приоритет имеет договор, заключенный раньше по времени. У тех, кто оказался не первым, остается лишь право взыскания убытков, которые взыскивать, как правило, уже не с кого. Здесь следует отметить, что подобные схемы, только в меньших масштабах по числу потерпевших, могут применяться и на рынке вторичного жилья.

Виновные в совершении таких действий в свою защиту ссылаются на ошибки в бухгалтерском и ином учете, неосведомленность должностных лиц, отвечающих за продажу жилья, приводят якобы законные основания для расторжения ранее заключенных договоров. Действительно, известны случаи, когда из-за несовершенства управленческих технологий одна и та же квартира продается разными подразделениями дважды. Но при отсутствии заранее обдуманного умысла такие факты, как правило, выявляются представителями самого застройщика, деньги в подобных ситуациях сразу возвращают дольщику. В мирном разрешении

ситуации заинтересован сам добросовестный застройщик, тем более что у него возникает необоснованное обогащение, за которое могут быть начислены штрафные санкции.

Криминалистическими признаками мошенничества в данном случае являются: многочисленные двойные, тройные продажи квартир одним и тем же представителем застройщика, снижение цены при продаже квартиры по сравнению со среднерыночной, отказ возратить пайщикам внесенные суммы при выявлении неоднократных продаж.

Наконец, рынок строящегося жилья не застрахован и от более простых и традиционных схем мошенничества. Лицо выдает себя за застройщика дома или субподрядчика, якобы получившего квартиру от застройщика в обмен на услуги по строительству. Дольщики объясняют, что в обмен на поставку стройматериалов фирме передаются квартиры неким крупным и известным застройщиком, заключается договор о долевом участии, а впоследствии выясняется, что никаких квартир псевдосубподрядчику никто не предоставлял, никаких прав на реализацию прав на долевое строительство не передавал.

Возможны варианты, когда продается не та квартира, которая будет построена, и т. д. Здесь уже используются достаточно распространенные схемы мошенничества, с которыми можно столкнуться и вне сферы недвижимости.

В подобных случаях при выявлении и расследовании преступления также необходимо в первую очередь опираться на результаты исследования соответствующих документов, поскольку часть из них обязательно будет фальсифицирована либо вообще отсутствовать.

### ***Мошенничество на рынке вторичного жилья***

В отличие от мошенничества на рынке первичного жилья, где преступления, как правило, очень сложно разграничить с гражданско-правовыми отношениями, на рынке вторичного жилья чаще всего встречаются мошенничества ярко выраженного криминального характера. Масштабы их уже не так велики, как при строительстве, но последствия столь же серьезны (существенны) для потерпевших.

Наиболее распространены следующие способы мошенничества при совершении сделок с жилыми помещениями:

продажа с целью последующего возврата по судебному реше-

нию;

продажа от имени собственника по поддельным документам;  
завладение деньгами при взаиморасчетах;

введение в заблуждение собственника жилья относительно истинного характера сделки.

Продажа жилья с целью последующего возврата по судебному решению — новый вид «юридического» мошенничества. Перечень оснований для признания заключенной сделки недействительной достаточно широк. Например, преступники до совершения сделки обращаются к психиатрам с жалобами на имеющиеся место либо мнимые психические расстройства у собственника недвижимости, которые позволят им впоследствии заявить о его неспособности осознавать характер и значение своих действий в момент заключения сделки. Затем подбирается покупатель, заключается договор купли-продажи, продавец получает деньги. Сразу после этого в суд подается исковое заявление о признании сделки купли-продажи недействительной по причине фактической недееспособности продавца. Ввиду того что в договорах купли-продажи указывается, как правило, балансовая, а не рыночная стоимость квартиры, покупатель вправе получить только эту незначительную сумму. Но даже в случае признания права на получение полной рыночной стоимости квартиры интересы добросовестного покупателя не будут защищены, поскольку в качестве продавца обычно фигурирует лицо малообеспеченное и взыскать стоимость квартиры нет реальной возможности.

Другой вариант мошенничества — продажа жилого помещения, история которого позволяет признать все последующие договоры по его отчуждению недействительными. Например, до приватизации квартиры в ней было зарегистрировано лицо, снятое с регистрации в связи со вступлением в законную силу приговора о лишении свободы. За это время квартира приватизируется родственниками и выставляется на продажу. Сразу после получения денег появляется ранее снятое с регистрации лицо и заявляет о своих правах на квартиру. С целью исследования обстоятельств происшествия в подобном случае допрашиваются работники паспортного стола, выдающие справки о лицах, зарегистрированных в данном жилом помещении, а также изучаются соответствующие документы.

К сожалению, приходится констатировать, что стало уже достаточно традиционным мошенничество путем подделки документов на квартиру. Подделывается все: штамп в паспорте о ре-

гистрации, фотография в паспорте, нотариальная доверенность, на основании которой другому лицу предоставляется право распоряжаться жилым помещением вплоть до отчуждения. Известны случаи вовлечения в такую деятельность работников органов, регистрирующих сделки с недвижимостью.

В случае подделки документов типичная схема мошенничества достаточно проста: преступники разными способами под различными предлогами изымают паспорт у собственника квартиры. Затем либо подбирается внешне похожий человек, либо вклеивается фотография одного из членов преступной группы. Находят покупателя на квартиру, с ним заключается договор купли-продажи. Получив деньги за квартиру, виновные лица исчезают. После этого покупатель остается один на один с собственником квартиры, который без особого труда может доказать свое право на квартиру в судебном порядке.

Еще одним типичным для рынка вторичного жилья вариантом мошенничества является обманное завладение деньгами при расчетах покупателя с продавцом.

*Наконец, к числу достаточно распространенных видов мошенничества относятся такие действия, как введение в заблуждение собственника квартиры относительно истинного характера сделки. Примером такого мошенничества может служить ситуация, когда «помощник» продавца обещает содействие в обмене однокомнатной квартиры на комнату с доплатой. Заключается договор купли-продажи на указанную квартиру, после чего ни доплаты, ни комнаты продавец так и не получает, поскольку задача «помощника» состоит только в том, чтобы присвоить деньги. Большинство потерпевших в таких случаях — лица, злоупотребляющие алкоголем, наркоманы, поэтому отстаивать свои права они не могут.*

Мы рассмотрели наиболее типичные способы мошенничества на рынке недвижимости в жилищной сфере. Следует отметить, что не исключены и более традиционные способы мошенничества, например расчеты фальшивыми банкнотами, в том числе и путем закладки в банковские ячейки поддельных денег, «кукол» и т. д.

В то же время следует отличать мошенничество от притворных, фиктивных сделок, при совершении которых обе стороны знают, что сделка не породит указанных последствий, и сознательно идут на такой шаг. В таких случаях действия сторон и последствия сделки оцениваются с позиций гражданского, а не

уголовного законодательства.

## *Вымогательство*

В структуру способа совершения вымогательства, имеющего целью завладение жилым помещением, помимо подготовки преступления, предъявления преступного требования и сокрытия преступления необходимо включать и действия, направленные на непосредственное завладение жилым помещением.

На стадии подготовки к совершению вымогательства преступники определяют хотя бы в общих чертах, каким жилым помещением хотелось бы завладеть, и выбирают лицо, к которому могут быть предъявлены требования о передаче жилья. На этом этапе производится сбор сведений о жилом помещении, поскольку максимально полное представление о правовом статусе помещения и возможных претендентах на него позволяет выбрать способы преступного поведения. После этого планируется и осуществляется наблюдение за потерпевшим с целью изучения его привычек, образа жизни, доходов, маршрутов и способов передвижения. Исходя из полученных сведений, подбираются необходимые орудия, средства, инструменты, выбирается место и время совершения преступления. Затем среди членов преступной группы распределяются роли, выполняются иные необходимые подготовительные действия. Так, в число таких действий часто входит хищение паспорта жертвы с целью использования его при совершении сделок, обеспечивающих преступное завладение жилым помещением.

Центральное место в способе совершения преступления занимает выполнение действий, описанных в диспозиции статьи, предусматривающей уголовную ответственность за вымогательство. С криминалистических позиций вымогательство является преступной операцией, всегда включающей в себя два самостоятельных действия: предъявление конкретного требования и высказывание угроз, содержание которых определено законом. Кроме того, можно также говорить и о таком элементе способа, как применение насилия.

Предъявление требований чаще всего осуществляется путем вступления вымогателей в непосредственный личный контакт с потерпевшим. Наиболее типичным является требование о передаче права собственности на жилое помещение путем составления договора дарения или купли-продажи. В последнем случае денег за квартиру потерпевший не получает.

Также вероятным представляется предъявление требований о

составлении завещания, но такие случаи более характерны для ситуаций, когда преступниками планируется убийство собственника жилого помещения в ближайшем будущем.

При вымогательстве угрозы потерпевшему выражаются вербально, передаются интонацией, жестами, мимикой, путем демонстрации, письменно или с помощью иных носителей информации. В случае вымогательства квартиры чаще всего преступники добиваются выполнения своих требований, похищая и незаконно лишая жертв свободы. Так, Алтайским краевым судом был вынесен приговор членам преступной группы, занимавшейся в Барнауле вымогательством жилья у одиноких пожилых людей. Преступники с помощью сотрудника милиции выманивали жертву из квартиры и насильно удерживали у себя. Угрожая пенсионерам расправой, заставляли оформлять жилые помещения на кого-то из них, затем квартиры продавались. Ряд потерпевших впоследствии были убиты.<sup>1</sup>

Если вымогателям удастся добиться выполнения своих требований, то далее следует оформление перехода права собственности, сопровождающееся появлением достаточного числа следов в соответствующих документах, а также иных следов (материальных и идеальных). Особенностью оформления перехода такого права при вымогательстве жилья является то, что оно невозможно без личного контакта собственника и одного из преступников. Указанные лица как минимум один раз должны встретиться: либо у нотариуса в момент удостоверения договора, либо при государственной регистрации права собственности. Однако данный контакт может не состояться, например, если вместо потерпевшего явится подставное лицо, если потерпевшего заставили написать завещание и т. д.

С уголовно-правовых позиций состав вымогательства — формальный, преступление считается оконченным с момента предъявления преступных требований потерпевшему. Хотя факт передачи предмета вымогательства и не является обязательным для квалификации действий виновных, тем не менее в криминалистическом отношении он имеет большое значение. Несостоявшаяся передача требуемого (а в нашем случае — отсутствие факта оформления документов, необходимых для перехода права собственности на жилое помещение) предопределяет возможность задержания вымогателей в момент такой передачи.

---

<sup>1</sup> Алтайская правда. 5 марта 2002 г. : электрон. версия газ. URL: <http://www.ap.altairegion.ru/059-02/14.html> (дата обращения : 24.04.2010).

Соккрытие преступления также осуществляется чрезвычайно часто и выражается, в том числе, в сокрытии следов преступления путем:

фальсификации используемых документов (оформление сделки по подложным паспортам);

инсценировок, при которых создается искусственная картина иного события, например, оформляются фиктивные долговые обязательства потерпевшего перед вымогателями и др.;

маскировки внешности, голоса и речи, походки, почерка преступников, признаки которых могли бы сохраниться в документах или быть сообщены следствию, например, сотрудниками нотариальной конторы, службы регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере, иных органов и учреждений, общение с которыми необходимо для оформления перехода права собственности на жилое помещение;

перепродажи (часто неоднократной) полученного жилого помещения;

убийства потерпевшего.

Способ сокрытия вымогательства обуславливается объективными и субъективными факторами и взаимосвязан с другими элементами способа преступления, а также зависит от эффективности деятельности правоохранительных органов в регионе.

### ***Убийство с целью завладения жилым помещением***

Способ совершения убийства с целью завладения жилым помещением может не отличаться от способа совершения убийства с иными целями. Смерть может быть причинена огнестрельным или холодным оружием, колюще-режущими предметами и т. п. Обычно способ лишения жизни собственника (пользователя) жилого помещения зависит от того, какие действия уже совершены либо предстоит совершить для оформления перехода права собственности на жилое помещение (права пользования жилым помещением). Так, в случае составления завещания на интересующее преступников жилое помещение для того, чтобы стало возможным приступить к оформлению перехода права собственности, необходимо установление факта наступления смерти наследодателя. Следовательно, труп последнего должен быть предъявлен представителям соответствующих органов. В такой ситуации, как правило, избирается способ лишения жизни, который можно замаскировать под самоубийство, смерть от болезни



либо несчастный случай: отравление, удушение, воздушная эмболия, введение релаксантов (снижающих мышечный тонус, в том числе и дыхательных мышц, что при значительных дозах приводит к остановке дыхания), барбитуратов (угнетающих дыхание), а также препаратов, безобидных для здорового человека (и в дозах, безобидных для здорового человека), и т. п.

Если же собственник жилого помещения под воздействием психического либо физического насилия подписывает документы о заключении сделки, в силу которой еще при его жизни право собственности переходит к новому собственнику (купля-продажа, мена, дарение), складывается иная ситуация. Даже при заключении сделки с условием пожизненного проживания или содержания собственника преступники приобретают право распорядиться жильем по своему усмотрению в любой момент, установления факта смерти собственника не требуется, следовательно, нет необходимости инсценировать несчастный случай либо наступление смерти в результате перенесенного заболевания. В таком случае преступниками может быть избран любой способ лишения жизни собственника жилого помещения. Главное для них, чтобы труп или его части не были обнаружены вообще.

В любом случае в качестве неотъемлемой части способа совершения данного преступления следует рассматривать действия, направленные на документальное оформление перехода права собственности на жилое помещение либо до, либо после смерти потерпевшего. При этом следует иметь в виду, что, как уже упоминалось, потерпевший зачастую выполняет определенные действия против своей воли — в результате применения к нему физического или психического насилия, которое может выражаться в высказывании прямых угроз (расправой, убийством, распространением позорящих сведений и т. п.) или во введении в заблуждение. Высказывание угроз может дать желаемый результат быстрее, чем введение в заблуждение. Однако введение в заблуждение более безопасно для преступников.

Отличительной чертой всех убийств данного вида является их тщательная подготовка.

Преступление может быть совершено кем-либо из родственников или знакомых потерпевшего, которые после его смерти получают занимаемое им жилое помещение, а также по их заказу. В этом случае на этапе подготовки заказчик подыскивает конкретного исполнителя убийства, ведет переговоры с ним либо с

посредниками для разработки плана совершения преступления или уточнения сроков (с целью создания алиби на это время). В качестве исполнителей могут выступать:

знакомые (в том числе случайные) организатора преступления, лиц из числа его окружения (либо его родственники, что менее вероятно);

члены преступных сообществ, занимающиеся совершением различных преступлений, в том числе убийств.

Если убийство совершается организованной преступной группой, как часть преступного бизнеса, подготовка будет включать в себя следующие действия:

поиск квартиры, комнаты, жилого дома, которые могут представлять преступный интерес. С этой целью преступники устанавливают контакты с работниками жилищно-эксплуатационных служб, участковыми инспекторами милиции, работниками поликлиник, психоневрологических и наркологических диспансеров, иных медицинских учреждений, органов социального обеспечения, объединений пенсионеров, инвалидов и т. п. Поиск может осуществляться и иными методами, например путем использования возможностей, предоставляемых газетами, Интернет-ресурсами, размещающими рекламные объявления о покупке и обмене квартир, комнат, жилых домов, о найме на работу, оказании услуг и т. д. При этом преступники сами дают подобные объявления или изучают объявления граждан и организаций. Выявленных таким образом лиц опрашивают: выясняют их семейное и материальное положение, жилищные условия;

создание (либо использование существующих) риелторских фирм, которые в дальнейшем будут осуществлять преступные операции с недвижимостью;

установление контактов с нотариусами (государственных нотариальных контор и нотариусами, занимающимися частной практикой) либо получение лицензии для «своего» нотариуса, а также создание условий для деятельности лженотариусов (подыскание помещений для конторы, изготовление печати и штампов и т. п.);

установление контакта с собственником (пользователем) жилого помещения и вхождение к нему в доверие, завладение необходимыми документами (для последующего представительства в органах и организациях «подставных» лиц вместо собственника (пользователя) с предъявлением его документов) либо применение к нему психического или физического насилия, склонение к

употреблению алкоголя или наркотических средств с целью поощрения к заключению сделки, необходимой для достижения желаемого результата.

Основанием для выдвижения версии о совершении убийства с целью завладения жилым помещением прежде всего являются: наличие жилого помещения в собственности (пользовании) потерпевшего, факты совершения собственником (пользователем) жилого помещения незадолго до смерти различных гражданско-правовых сделок с ним.

В первую очередь для следствия представляют интерес договоры купли-продажи и ренты, заключенные в пользу посторонних для собственника жилого помещения лиц. Используя один из этих договоров для маскировки незаконного завладения жилым помещением против воли собственника, преступники имеют возможность воспользоваться любым способом убийства с последующим сокрытием трупа, поскольку даже просто исчезновения собственника будет достаточно для дальнейшей реализации преступных замыслов по распоряжению жилым помещением. И тогда заключение одного из перечисленных договоров также может рассматриваться в качестве самостоятельного этапа реализации преступного замысла.

Право собственности на жилое помещение может перейти после смерти собственника к иным лицам в порядке наследования по закону или по завещанию (в том числе составленного в результате применения к завещателю физического или психического насилия, а также подписанного от его имени другим лицом по подложным документам). Однако исчезновения завещателя в данном случае для достижения преступной цели будет недостаточно. Для наступления гражданско-правовых последствий необходимо также обнаружение трупа собственника. В связи с этим убийство собственника нередко маскируется под самоубийство или несчастный случай.

Инсценировки могут использоваться и при совершении убийства организованными преступными группами для сокрытия события убийства и факта их причастности к преступлению.

Таким образом, обнаружение трупа при наличии признаков инсценировки и исчезновение собственника должны рассматриваться в качестве самостоятельных криминалистических признаков преступления данного вида.

В зависимости от того, в какой последовательности совершаются убийство и действия, обеспечивающие переход права соб-

ственности на жилое помещение (включая заключение сделок гражданско-правового характера), рассматриваемые нами убийства можно разделить на две группы:

убийство предшествует приобретению и оформлению права собственности на жилое помещение. При этом момент приобретения права собственности на жилое помещение может быть отдален от убийства на неопределенное время. Это возможно, например, при убийстве потенциальных наследников с тем, чтобы остаться единственным наследником. При этом посягать на жизнь наследодателя субъект не собирается. К этой группе можно отнести также убийство наследодателя, когда виновному для вступления в свои права необходимо пройти процедуру наследования. Здесь время приобретения права собственности будет зависеть от того, насколько быстро наследник соберет и оформит все необходимые документы;

убийство следует за оформлением операции с недвижимостью, в том числе спустя достаточно продолжительный период времени.

По делам об убийствах исследуемого вида необходимо устанавливать место и время совершения всех действий, имеющих целью достижение преступного результата, т. е. действий по подготовке к преступлению, его совершению и сокрытию.

Совершение преступления данного вида, как уже указывалось, является многоэтапной преступной операцией, поэтому усилия преступников могут быть направлены на сокрытие не только всего преступления в целом, но и отдельных его этапов.

В зависимости от того, что необходимо скрыть преступникам, можно выделить 1) способы сокрытия факта смерти собственника (пользователя) жилого помещения и 2) способы сокрытия факта завладения жилым помещением против воли собственника (пользователя), когда наличие трупа (установление факта смерти) необходимо для наступления желательных правовых последствий.

К первой группе можно отнести следующие способы сокрытия: сокрытие либо полное уничтожение трупа, т. е. сокрытие самого факта смерти собственника (пользователя) жилого помещения. Используется, если для достижения желаемого преступного результата достаточно его исчезновения: в случае подписания им договоров дарения (безусловного или условного), купли-продажи, мены или залога жилого помещения;

инсценировка междугороднего (либо даже международного)

обмена жилых помещений и отъезда потерпевшего в другой населенный пункт;

многократные обмены либо продажи жилого помещения в течение относительно короткого промежутка времени, в том числе и междугородные обмены.

Ко второй группе следует отнести такие способы сокрытия преступления, как:

инсценировка самоубийства;

инсценировка смерти в результате болезни;

инсценировка смерти в результате несчастного случая.

Особое внимание при расследовании преступлений рассматриваемых видов следует уделять установлению места и времени совершения всех юридически значимых действий с жилым помещением.

Во-первых, следует устанавливать место и время совершения всех сделок с недвижимым имуществом и регистрации прав на него, отражаемых в государственном реестре. Во-вторых, надо установить, где и когда у виновного возникли права на данное имущество, а также где и когда ему стало об этом известно. В-третьих, необходимо выяснить место и время совершения самим виновным действий, связанных с возникновением у него каких-либо прав на жилое помещение. Сопоставление полученных данных может дать представление о том, какие действия совершались преступником (или другими лицами при его участии) и насколько они были обоснованы.

Кроме юридически значимых действий следствие должны интересоваться действия виновного, которые не порождают правовых последствий, но имеют непосредственное значение для дела. Установлению подлежат место и время подыскания подходящей квартиры или жертвы, наведения справок через знакомых, соседей потерпевшего, поиска соучастников в различных органах и организациях, их знакомства, переговоров, знакомства и встреч с жертвой и т. д.

По делам о мошенничестве на рынке первичного жилья местом совершения юридически значимых действий будут офис застройщика, агентство недвижимости, нотариальная контора и пр. Кроме того, интерес для следствия могут также представлять место и время иных встреч потерпевшего с виновным: устного согласования условий сделки, передачи денежных средств (через банк либо непосредственно в кассу организации), осмотра приобретаемого потерпевшим жилого помещения.

При вымогательстве установлению подлежат место и время предъявления вымогателем преступных требований, а также всех иных контактов с потерпевшим, связанных с решением вопросов о переходе права собственности к вымогателю.

При расследовании убийства необходимо устанавливать место и время знакомства потерпевшего и виновного, если они не находились в родственных отношениях, место и время возникновения у виновного каких-либо прав на жилое помещение потерпевшего (права собственности, пользования, аренды). Большое значение будет иметь то, когда и где состоялся переход права собственности к виновному лицу — при жизни потерпевшего или после его смерти. Если после смерти, то нужно устанавливать время и место возникновения права на жилое помещение.

Местом вымогательства и убийства может быть квартира потерпевшего или иное место. Квартира жертвы избирается в качестве места преступления при наличии сведений о том, что потерпевший проживает один либо не имеет возможности покинуть свое жилище по состоянию здоровья или иным причинам. Иное место — это, как правило, уединенный участок открытой местности. В этом случае затруднено обнаружение трупа и установление личности потерпевшего. Данные места преступники избирают в случае совершения для преступного завладения жильем таких сделок, как обмен жилого помещения, его продажа с якобы выездом бывшего собственника в другую местность и т. п.

#### ***1.4. Особенности процесса слеодообразования***

*Как отмечалось, одной из характерных черт преступлений исследуемой группы является выполнение комплекса действий, направленных на надлежащее оформление перехода права собственности на жилое помещение. Поскольку оформление осуществляется в установленном законом порядке и сопровождается составлением конкретных документов, то именно это в первую очередь определяет своеобразие процесса слеодообразования при совершении преступлений рассматриваемой группы. Уяснение особенностей процесса слеодообразования невозможно без знания основных требований, предъявляемых к интересующим нас сделкам.*

Для начала остановимся на общих требованиях гражданского законодательства, касающихся правового статуса недвижимости и совершения сделок с ней.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации жилые помещения относятся к недвижимым вещам (п. 1 ст. 130 ГК РФ), следовательно, на них распространяются все правила, предусмотренные данным Кодексом для недвижимости и сделок с недвижимостью. Право собственности на имущество может перейти от одного собственника к другому на основании:

приватизации (Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1 с изменениями и дополнениями;

договора купли-продажи (ст. 558 ГК РФ);

договора мены (ст. 567 ГК РФ);

договора дарения (ст. 574 ГК РФ);

иной сделки об отчуждении имущества.

После смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (ст. 218 ГК РФ). При этом в качестве нового собственника может выступать как физическое, так и юридическое лицо. Правила оформления перехода права собственности в обоих случаях в целом едины. Результаты изучения материалов судебной и следственной практики свидетельствуют о том, что по делам о преступлениях рассматриваемой группы преступниками право собственности на интересующее их жилое помещение может оформляться и на юридическое лицо, но, как правило, только в качестве промежуточного звена в цепи действий, обеспечивающих возможность завладения жилым помещением и распоряжения им по собственному усмотрению.

Кроме того, определенное своеобразие следообразования по делам о преступлениях рассматриваемой группы обусловлено тем, что ст. 131 ГК РФ предусматривает обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимость, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Порядок этой регистрации определяется Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.

Статья 558 ГК РФ устанавливает, что при купле-продаже жилых помещений необходима не только регистрация права собственности или других прав, но и регистрация самого договора. Это же касается и других сделок. Для нас это является крайне важным, поскольку весь процесс фиксируется в документах, следовательно, в них остается множество следов.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним производит уполномоченный на то орган — федеральная регистрационная служба и ее территориальные подразделения по представлению соответствующего договора, заверенная копия которого остается в делах этого органа. Заверить копию договора о приватизации вправе агентство по приватизации, во всех остальных случаях представляется нотариально заверенная копия. Гражданско-правовые сделки с недвижимостью в жилищной сфере также подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Результаты изучения практики свидетельствуют, что предметом преступного посягательства могут быть и жилые помещения, находящиеся в пользовании гражданина. При предоставлении гражданам жилого помещения в пользование по договору социального найма вселение производится на основании ордера, который, в свою очередь, выдается на основании решения соответствующего органа. В отношении муниципальной жилой площади, например, такое решение принимает местная администрация.

При переходе жилого помещения в частную собственность в результате приватизации основным документом является договор о передаче жилого помещения в собственность гражданина (один экземпляр которого остается в том органе, который осуществил приватизацию, один — в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и один — у собственника жилого помещения).

Таким образом, в состав преступной операции необходимо включать такие этапы, как совершение определенных действий органами и организациями, принимавшими решение о предоставлении жилого помещения в пользование (без перехода права собственности), агентствами по приватизации, регистрационной службой, государственными нотариусами и нотариусами, занимающимися частной практикой. В каждом из названных органов могут быть обнаружены документы, содержащие информацию о преступлении, а также могут быть установлены свидетели из числа сотрудников и посетителей, обладающие аналогичной информацией.

Поскольку эти действия оставляют вполне определенные следы в документах соответствующих учреждений и организаций, а также в памяти лиц, работавших или находившихся в это время в указанных учреждениях и организациях, важно иметь достаточно четкое представление об особенностях документооборота в этих



организациях.

Что касается мошенничества на рынке первичного жилья, то здесь важно отметить следующее обстоятельство. С дольщиками строящихся домов заключаются различные договоры: договор долевого участия в строительстве, договор финансирования строительства жилья, инвестиционный контракт и т. п., поскольку данный вопрос в Гражданском кодексе не урегулирован. Поиском путей преодоления этой проблемы в настоящее время занимаются многие цивилисты<sup>1</sup>, однако пока правовые механизмы защиты прав граждан, приобретающих квартиры в строящихся домах, на законодательном уровне окончательно не проработаны. Застройщики произвольно составляют договор долевого участия, в первую очередь, безусловно, защищая свои интересы. Нас данные договоры будут интересовать постольку, поскольку именно в них отражены права и обязанности сторон, а также их ответственность. Но помимо этих договоров при расследовании мошенничеств в данной сфере следует уделять внимание и иным договорам. Так, по общему правилу, право собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ). Согласно п. 3 ст. 7 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» от 26 июня 1991 г. № 1488-1 незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются долевой собственностью субъектов инвестиционной деятельности до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг. Иногда возникают споры, у кого именно — инвестора или заказчика (если это не одно лицо) должно возникнуть право собственности после передачи объекта подрядчиком заказчику?<sup>2</sup> А в результате без квартир остаются дольщики. И только тщательный анализ всех договоров застройщика позволяет отграничить уголовную ответственность от гражданско-правовой. Здесь же отметим, что виновные часто пользуются «гражданско-правовым прикрытием», поскольку закон содержит

---

<sup>1</sup> См., например: Потяркин Д. Е. Застройщик — сторона договора инвестирования при строительстве многоквартирного дома // Юрист. 2002. № 12. С. 49; Смышляев Д. В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. С. С. Алексеева М., 2000. С. 21; Щербинин А. Г. Особенности договора долевого участия в строительстве жилья для личных нужд // Журнал российского права. 2003. № 10. С. 54.

<sup>2</sup> Гришаев С. Оформление права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости // Законность. 2003. № 9. С. 36.

множество пробелов, которые используются в преступных целях.

Купля-продажа недвижимости сегодня практически не обходится без участия риелторских фирм, а мы уже упоминали, что часто преступления совершаются с их непосредственным участием. Особенности процесса следообразования во многом определяются тем, какие в договоре предусмотрены права и обязанности агентства недвижимости и ответственность сторон.

При обращении в агентство недвижимости клиента, желающего купить или продать жилое помещение, с ним заключается договор об оказании риелторских услуг (риелторский договор), где отражаются предмет договора, права и обязанности, ответственность сторон. К данному договору могут быть различные дополнительные соглашения и приложения: характеристика объекта, характеристика альтернативного объекта, декларация собственника, соглашение о взаиморасчетах, акт приема-сдачи объекта недвижимости, акт приемки работ по договору и пр.

Таким образом, при совершении преступления, связанного с незаконным завладением жилым помещением, помимо документов, которые остаются у сторон, есть еще множество иных документальных свидетельств прав, обременений и осуществленных сделок, которые могут оказать существенную помощь следствию, поскольку содержат следы всех действий виновного лица, обеспечивающих переход права собственности на жилое помещение.

Информацию о переходе права собственности на жилое помещение можно получить в **органах по приватизации жилищного фонда и органах федеральной регистрационной службы.**

В настоящее время переход права собственности на жилое помещение к гражданам осуществляется путем приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и нормативными актами местных органов государственной власти и управления. В Санкт-Петербурге таким нормативным актом является Положение о приватизации жилищного фонда в Санкт-Петербурге, введенное в действие распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 25 мая 1994 г. № 539-р с изменениями и дополнениями. Дело-производство ведется в соответствии с Инструкцией о порядке заключения договоров передачи квартир в собственность граждан, их учета, выдачи и архивного хранения, утвержденной приказом Жилищного комитета мэрии Санкт-Петербурга «О порядке заключения договоров передачи квартир в собственность граждан

дан» от 1 июля 1996 г. № 32.

Для приватизации жилого помещения граждане, как правило, обращаются в районные агентства по приватизации. При этом они подают в агентство заявление, подписываемое всеми совершеннолетними членами семьи, и оплачивают государственную пошлину. Один из членов семьи может представлять интересы других только на основании нотариально удостоверенной доверенности. К заявлению прилагаются справки о прописке (ф. 9), о характеристике жилой площади (ф. 7), технический паспорт на приватизируемое жилое помещение, копия ордера. При необходимости от гражданина могут потребовать и другие документы, а также отобрать объяснение, например о причинах отсутствия сведений о прописке на определенный период времени. Заявление регистрируется в книге учета заявлений граждан на приватизацию жилых помещений, а из всех поданных документов формируется дело.

В результате рассмотрения заявления с гражданином заключается договор о передаче жилого помещения в его собственность, который регистрируется в книге учета и выдачи договоров передачи квартир в собственность граждан.

Для следствия представляют интерес, в первую очередь, заявления на приватизацию, находящиеся в деле, и книги учета, в которых фиксируются даты поступления заявления и выдачи документов, а также сведения о лицах, осуществлявших прием и оформление документов, и о лицах, обратившихся по поводу приватизации жилья в то же время, что и потерпевший. В случае удостоверения доверенности факт производства нотариального действия отмечается в реестре нотариальных действий, где фиксируется дата обращения, фамилия, имя и отчество обратившегося, данные его паспорта, место жительства и содержание нотариального действия.

После заключения договора о передаче жилого помещения в собственность гражданина агентство направляет соответствующую информацию в единый городской банк данных, районное проектно-инвентаризационное бюро, жилищно-эксплуатационные органы и государственную налоговую инспекцию.

Граждане, заключившие договор о передаче жилого помещения в собственность, регистрируют его в службе регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере, куда представляют копию договора приватизации. Осуществляется это лично гражд-

данином или его представителем. В последнем случае остается соответствующая нотариально удостоверенная доверенность. В ряде случаев услугу по государственной регистрации договора оказывает районное агентство.

Следует отметить, что заключение договоров о передаче жилых помещений в собственность граждан возможно не только в соответствующих агентствах, но и в районных проектно-инвентаризационных бюро. Делопроизводство в этом случае ведется аналогично.

Регистрация права собственности на жилое помещение в органе федеральной регистрационной службы осуществляется путем внесения записи о соответствующем праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Запись содержит четыре основных элемента: субъект права (правообладатель), объект права (имущество), вид права (собственность или другие вещные права) и основание (правоустанавливающий документ). Государственная регистрация права собственности на жилое помещение подтверждается свидетельством, повторяющим содержание записи об указанном праве в реестре. В свидетельстве также приводятся сведения о существующих ограничениях зарегистрированного права. Однако если такие обременения появятся позже, то сведения о них в свидетельстве уже не вносятся. Свидетельство о государственной регистрации прав является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер.

В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, в записи о сделке указывается лицо, чьи права ограничиваются, и лицо, в пользу которого это ограничение устанавливается. Если заключен договор купли-продажи, то возникшее обязательство ограничивает право продавца в пользу покупателя, хотя в момент заключения сделки продавец продолжает оставаться собственником. Произведенная государственная регистрация сделки подтверждается специальной регистрационной надписью: на договоре проставляется штамп «Произведена государственная регистрация сделки» с указанием даты регистрации и заверяется подписью регистратора и печатью.

Для государственной регистрации сделки необходимы следующие документы:

удостоверяющие личность заявителей;  
подтверждающие полномочия представителей, правообладателей и участников сделки;  
заявление;  
документы об оплате регистрации;  
правоустанавливающие документы;  
описание объекта недвижимости (технический паспорт);  
дополнительные документы в случаях, установленных законом (например, письменное согласие органов опеки и попечительства, если сделкой затрагиваются права несовершеннолетних).

Для регистрации права на приватизированное жилое помещение подаются следующие документы:

заявление от каждой стороны договора передачи жилого помещения в собственность гражданина;

договор передачи жилого помещения в собственность гражданина (приватизации) и его копия;

документы технического учета на приватизированное жилое помещение;

выписка из домовой книги о составе лиц, зарегистрированных в приватизированном жилом помещении;

договор социального найма (при наличии) или копия финансового лицевого счета. Наличие отношений социального найма может быть удостоверено органом местного самоуправления;

документы, подтверждающие гражданство Российской Федерации.

Важные сведения о действиях виновных лиц, направленных на завладение жилым помещением, можно найти в **нотариальной конторе**. Нотариус заверяет как сами договоры отчуждения недвижимого имущества, так и различного рода доверенности, поэтому в архиве должны остаться копии удостоверяемых документов. Кроме того, в нотариальной конторе ведутся различные книги учета и реестры, в которых фиксируются все совершаемые нотариальные действия.

В настоящее время на территории Российской Федерации нотариальные действия совершаются в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 с изменениями и дополнениями (далее — Основы). Право удостоверения сделок предоставлено государственным нотариусам, нотариусам, занимающимся частной прак-

тикой (далее — частные нотариусы), главам местных администраций поселений и специально уполномоченным должностным лицам местного самоуправления поселений, а также должностным лицам консульских учреждений за границей. Однако только нотариусы могут удостоверить договоры об отчуждении жилых помещений на территории Российской Федерации.

Для правоохранительных органов очень важным является положение ст. 9 Основ, согласно которой нотариальное дело производится государственными и частными нотариусами осуществляется по одним и тем же правилам. В настоящее время действуют Правила нотариального делопроизводства, утвержденные решением правления Федеральной нотариальной палаты от 18 ноября 2009 г. № 11/09 и Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 19 ноября 2009 г. № 403 (зарегистрированы в Минюсте России 17 декабря 2009 г. № 15675) (далее — Правила).

Для учета документов, группировки документов в дела, определения сроков их хранения нотариусом, занимающимся частной практикой, или государственной нотариальной конторой утверждается номенклатура дел — систематизированный перечень наименований (заголовков) дел с указанием сроков их хранения:

#### НОМЕНКЛАТУРА ДЕЛ на \_\_\_\_ год

— (фамилия, инициалы нотариуса, указание его должности; наименование нотариального округа или наименование государственной нотариальной конторы)

| Индекс дела | Заголовок дела | Количество частей, томов | Срок хранения (статьи по Перечню) | Примечания |
|-------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|------------|
| 1           | 2              | 3                        | 4                                 | 5          |
|             |                |                          |                                   |            |
|             |                |                          |                                   |            |

Наименование должности лица, составившего номенклатуру дел

Подпись

Расшифровка подписи

Номенклатура дел ежегодно составляется нотариусом, занимающимся частной практикой, а в государственной нотариальной конторе — нотариусом или лицом, уполномоченным на это территориальным органом, в конце каждого года и вводится в действие с 1 января следующего календарного года.

Номенклатура составляется в одном экземпляре, подписывается составившим ее лицом и представляется до 1 декабря текущего года нотариусом, занимающимся частной практикой, — в нотариальную палату, государственной нотариальной конторой — в территориальный орган для утверждения.

Утверждение номенклатуры дел государственной нотариальной конторы производится приказом территориального органа, а нотариуса, занимающегося частной практикой, — приказом территориального органа, согласованным с нотариальной палатой.

Нотариус, занимающийся частной практикой, вновь назначенный на должность, или нотариус во вновь созданной государственной нотариальной конторе обязаны в течение месяца со дня начала работы в должности нотариуса или со дня работы государственной нотариальной конторы разработать номенклатуру дел и представить ее для утверждения соответственно в нотариальную палату или территориальный орган.

В номенклатуру дел включаются наименования (заголовки) дел, отражающие всю документируемую деятельность нотариуса, в том числе реестры, книги, журналы.

Номенклатура дел составляется на основе Примерной номенклатуры дел, утверждаемой Министерством юстиции Российской Федерации совместно с Федеральной нотариальной палатой. Примерная номенклатура дел предназначена для использования в качестве основного документа при подготовке номенклатуры дел, при определении сроков хранения дел в случае их отбора для передачи в соответствующий архив или для уничтожения. Снижение сроков хранения, установленных Примерной номенклатурой дел, при составлении номенклатуры дел нотариуса, занимающегося частной практикой, или государственной нотариальной конторы запрещается.

При введении законодательными актами Российской Федерации новых нотариальных действий в Примерную номенклатуру дел вносятся соответствующие изменения, связанные с дополнением новыми заголовками дел и указанием сроков хранения вновь введенных дел. До внесения изменений в Примерную номенклатуру дел нотариус, занимающийся частной практикой, или государственная нотариальная контора вправе включить в действующую номенклатуру новые заголовки дел. При этом графа «Срок хранения» заполняется только после внесения дополнений в Примерную номенклатуру дел.

Индексация Примерной номенклатуры дел, обозначающая но-

мер раздела номенклатуры и порядковый номер дела, включенного в соответствующий раздел Примерной номенклатуры дел, сохраняется для однородных заголовков дел в номенклатуре дел.

В графе 1 номенклатуры дел в соответствии с индексацией однородных дел в Примерной номенклатуре дел проставляются индексы каждого дела, включенного в номенклатуру (исключение составляют включенные в номенклатуру дел в соответствии с п. 52 Правил новые заголовки дел, которым присваивается резервный номер соответствующего раздела номенклатуры дел).

В графу 2 номенклатуры дел включаются заголовки дел в обобщенной форме, отражающие содержание документов дела (завещания, брачные договоры), вид заводимого дела (книга, журнал) или вид документов (акты, постановления). Если дело состоит из нескольких томов, делу присваивается общий заголовок, а каждому тому — свой номер.

В графу 3 номенклатуры дел по окончании календарного года вписывается количество заведенных частей или томов дела.

Сроки хранения дел в графе 4 указываются в соответствии с Примерной номенклатурой дел, основанной на Перечне типовых управленческих документов, образующихся в деятельности организаций, с указанием сроков хранения, утвержденном Росархивом 6 октября 2000 г. (признан не нуждающимся в государственной регистрации, письмо Минюста России от 7 февраля 2002 г. № 07/1110-ЮД).

В графе 5 «Примечание» проставляются отметки о переходящих делах (например, переходящее с 2004 года), о неначатых делах, о выделении дел к уничтожению, передаче дел в архив и др.

Дела, ведущиеся в течение нескольких календарных лет, являются переходящими делами и не подлежат ежегодной перерегистрации. Исключение составляют переходящие дела, начатые до введения в действие Правил, в случаях, если их индексы не совпадают с индексами, которые должны быть присвоены данным делам в соответствии с Примерной номенклатурой дел. При разработке номенклатуры дел в соответствии с Правилами такие переходящие дела подлежат перерегистрации. Начатому ранее переходящему делу присваивается индекс в соответствии с Примерной номенклатурой дел, при этом прежний индекс сохраняется и пишется через дробь (например: 1-9/П-7, где 1-9 — индекс данного переходящего дела, присвоенный ему в соответствии с Примерной номенклатурой дел, П-7 — прежний индекс дела).

В каждом разделе номенклатуры предусматриваются резервные индексы для внесения заголовков дел, не предусмотренных в



номенклатуре дел, но сформированных в течение календарного года.

По окончании года в номенклатуру дел вносится итоговая запись о количестве и категориях дел или томов:

Фамилия и инициалы нотариуса,  
его должность; наименование  
нотариального округа или  
наименование государственной  
нотариальной конторы

**ИТОГОВАЯ ЗАПИСЬ О КАТЕГОРИЯХ  
И КОЛИЧЕСТВЕ ДЕЛ, НАЧАТЫХ в \_\_\_\_ году**

| По срокам хранения                     | Всего | В том числе |                |
|--|-------|-------------|----------------|
|  |       | переходящих | с отметкой ЭПК |
| 1                                      | 2     | 3           | 4              |
| Постоянного                            |       |             |                |
| Временного (свыше 10 лет)              |       |             |                |
| Временного (до 10 лет<br>включительно) |       |             |                |
| Итого:                                 |       |             |                |

Наименование должности  
лица, составившего итоговую  
запись

Подпись

Расшифровка подписи

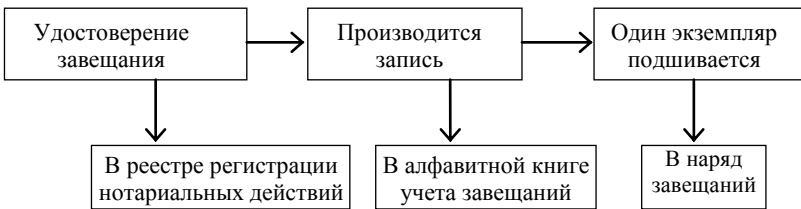
Дата

Номенклатура как учетный документ дел временного хранения остается в архиве нотариальной конторы постоянно. При прекращении полномочий нотариуса по его желанию либо по решению соответствующих органов (ст. 12 Основ) региональный орган юстиции совместно с региональной нотариальной палатой принимает решение о передаче документов, хранящихся у нотариуса, чьи полномочия прекращаются, другому нотариусу (ч. 6 ст. 12 Основ). Таким образом, даже в случае прекращения полномочий нотариуса, удостоверившего интересующие следствие доверенности или сделки, остается возможность изъятия и изучения документов, в которых могут содержаться сведения, необходимые для установления истины по уголовному делу.

В дела (наряды) группируются документы одного делопроизводственного года. Внутри дела они систематизируются по вопросно-логическому, хронологическому, алфавитному и нумерационному признакам, а затем прошиваются, в конце каждого дела на отдельном листе делается запись о количестве прошитых

и пронумерованных в деле листов. Отсутствие в наряде соответствующего экземпляра документа в свою очередь также может рассматриваться как признак совершения нотариусом либо кем-то из его сотрудников действий по сокрытию преступления либо отдельных его признаков.

Рассматривая документы, хранящиеся в нотариальной контроле, как источники информации о совершении определенных действий, следует иметь в виду следующие правила делопроизводства, обуславливающие особенности слеодообразования. При составлении за в е щ а н и я соответствующие записи должны быть произведены в алфавитной книге учета завещаний и реестре для регистрации нотариальных действий, кроме того один экземпляр завещания подшивается в соответствующий наряд. Таким образом, следы составления и удостоверения завещания от имени определенного лица остаются в алфавитной книге учета завещаний, в соответствующем наряде (где хранится один экземпляр), а также в реестре, где регистрируются факты удостоверения нотариусом сделок (схема 1).



С х е м а 1

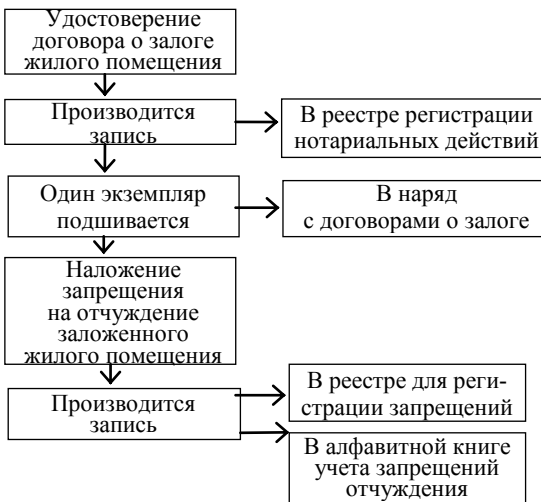
В случае составления любого д о г о в о р а, предметом которого является недвижимость в виде жилого помещения, делается запись в реестре для регистрации нотариальных действий, и один экземпляр договора остается в соответствующем наряде (схема 2).



## С х е м а 2

Количество реестров зависит от объема работы нотариальной конторы (нотариуса). Если количество совершаемых нотариальных действий невелико, то может быть один реестр для регистрации всех действий. Чаще одновременно ведется несколько реестров, каждому из которых присваивается свой индекс. Обычно регистрация всех сделок производится в отдельном реестре либо ведется два реестра: для регистрации нотариально удостоверенных завещаний; для регистрации других сделок. В любом случае информация о количестве реестров содержится в номенклатуре дел, о которой говорилось выше.

При удостоверении договора з а л о г а жилого помещения одновременно налагается запрещение отчуждения закладываемого жилья. Поэтому записи должны быть произведены не только в реестре для регистрации нотариально удостоверенных договоров, но и в реестре для регистрации запрещений отчуждения имущества на соответствующий год, а также в алфавитной книге учета запрещений отчуждения и арестов (схема 3). Таким образом, можно говорить не только о том, что действия оставляют в документах следы, но и о том, что содержащаяся в различных документах информация должна определенным образом корреспондироваться. Существенные противоречия в указанных документах могут свидетельствовать о том, что предпринимались те или иные действия по сокрытию совершенного преступления либо по сокрытию участия нотариуса, например, в удостоверении сделок, составляющих часть преступной операции по завладению жилым помещением.



### С х е м а 3

При переходе права собственности на жилое помещение в порядке наследования (по закону или по завещанию) наследник должен обратиться с письменным заявлением к нотариусу по месту открытия наследства. Нотариус заводит наследственное дело, которое регистрируется в книге учета наследственных дел (в хронологическом порядке по дате подачи заявления) и в алфавитной книге учета наследственных дел — по фамилии лица, после смерти которого открылось наследство (схема 4). В наследственное дело кроме заявления наследника (наследников) подшиваются все документы, связанные с выдачей свидетельства о праве на наследство. У каждого наследственного дела свой индекс в соответствии с номенклатурой дел нотариальной конторы и порядковый номер по книге учета наследственных дел. Таким образом, следы тех действий, которые должны быть выполнены преступниками для завладения жилым помещением после смерти наследодателя, остаются в определенных документах, которые должны храниться у соответствующего нотариуса. В этих документах остаются не только сведения о тех, кто является наследником, но и о том, кто именно обращался к нотариусу, кто, возможно, представлял интересы наследников, кто оплачивал государственную пошлину (нотариальный тариф).



### С х е м а 4

Возникновение и переход права собственности на жилое помещение, как уже говорилось, подлежит обязательной государственной регистрации. Поэтому договоры об отчуждении жилья (купли-продажи, мены, дарения) должны быть представлены для регистрации по месту учета этого имущества. Однако стороны вправе в любое время расторгнуть составленный ранее договор. Если такое соглашение достигнуто сторонами до государственной регистрации, то нотариус просто делает соответствующую отметку о расторжении договора на всех экземплярах договора и в реестре (в том месте, где была произведена запись о заключении договора). Если же такое соглашение достигнуто сторонами после государственной регистрации договора об отчуждении жилого помещения, оно удостоверяется нотариально.

В случае вынесения судебного решения о признании договора об отчуждении жилого помещения недействительным, на основании копии такого решения нотариус делает отметку в реестре и на экземпляре договора, который хранится у нотариуса. При этом должны быть указаны: вид судебного акта, наименование суда, вынесшего решение, дата вынесения, краткое содержание, входящий номер по книге учета входящей корреспонденции.

### **1.5. Особенности личности преступника**

По данным ряда исследователей, 90% корыстных преступлений совершается против собственности, 4,5% — в сфере экономической деятельности, на остальные преступления приходится оставшиеся 5,5%.<sup>1</sup> Однако при этом мотивом корыстных преступников не всегда выступает корысть как таковая.<sup>2</sup> Тем не менее, если говорить о виновных в совершении преступлений, направленных на завладение жилым помещением, то их мотивом в основном является корысть. Собственно завладение жилым помещением может не быть конечной целью преступников, достаточно часто это промежуточная цель. В качестве же конечной цели выступает получение значительных сумм в результате перепродажи полученного в результате совершения преступления жилого помещения. Преступники не останавливаются перед законом в своем стремлении достичь материального благополучия.

---

<sup>1</sup> Антонян Ю. М. Криминология : избранные лекции. М., 2004. С. 246.

<sup>2</sup> Там же. С. 247.

Каждому из них присуще желание обогащения за чужой счет, желание «легких» денег. Различной будет только та грань, которую они готовы преступить для достижения поставленных целей.

Мошенники, как правило, обладают изворотливым умом, развитым воображением и фантазией, умением заинтересовать и расположить к себе людей, наделены актерскими способностями, умело используют обстоятельства для реализации преступного замысла. Учитывая, что совершение сделок с недвижимостью — дело важное и сложное, к которому люди обычно подходят со всей ответственностью, то и виновные стремятся производить впечатление людей серьезных, представительных, компетентных.

Большинство мошенников — лица зрелого возраста, преимущественно мужчины, часто имеющие высшее, незаконченное высшее или среднее специальное экономическое или юридическое образование.

Среди мошенников весьма высок процент рецидива, при этом прослеживается тенденция к совершению преступлений одним и тем же способом. Это обусловлено наличием специальных знаний в конкретной области, кругом знакомств и местом работы виновных.

Подобные преступления редко совершаются в одиночку. Поскольку при заключении сделки с недвижимостью стороны общаются не только непосредственно друг с другом, но и с большим числом всевозможных третьих лиц, то и риск обнаружения мошеннических действий возрастает с вовлечением в орбиту преступных действий каждого нового лица. Кроме того, на всех стадиях заключения сделки осуществляется определенный контроль. Заранее позаботившись о привлечении соучастников, преступник может рассчитывать на определенную помощь в сокрытии своих преступных действий.

Для мошенничества на рынке вторичного жилья более характерно совершение преступления группой лиц по предварительному сговору, а на рынке первичного жилья — организованной группой. Такие организованные преступные группы могут действовать под видом застройщика или риелторской фирмы.

Результаты анализа материалов уголовных дел о вымогательстве свидетельствуют, что данные преступления в основном совершают молодые мужчины, что во многом связано с особенностями способа совершения преступления. Участие женщин чаще всего ограничено выполнением вспомогательных функций.

Вымогательство, как правило, также совершается группой лиц, причем характер связей в группе может быть самым различным — от простого соисполнительства до организованной группы и преступного сообщества.

Преступная группа либо совершает только вымогательства, либо нацелена и на другую преступную деятельность. Участники группы объединяются на основе родственных связей, рода занятий, национального признака и др. Различна может быть и сфера преступной деятельности. Группа может совершать преступления на какой-либо определенной территории, в отношении определенного круга лиц и т. п.

Среди вымогателей встречаются представители самых разных профессий, однако следует иметь в виду, что, вероятно, хотя бы один из них имеет знания в области гражданского и жилищного права. Кроме того, не исключено наличие сообщников в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.

У абсолютного большинства вымогателей высокий уровень доходов. Длительное время занимаясь преступной деятельностью, они не скрывают свой образ жизни и источники доходов, что создает весьма широкий круг общения (сослуживцы, лица, с которыми они проводят досуг, соседи и т. д.).

Вымогателей и потерпевших достаточно часто связывают деловые отношения, знакомство и др., однако они могут быть и не знакомы друг с другом. В случае знакомства потерпевшего с кем-либо из преступников между ними могут складываться самые различные отношения (в том числе и гражданско-правовые) конфликтного либо бесконфликтного характера.

Убийства с целью завладения жилым помещением совершают лица, которые создали условия для приобретения права собственности на жилое помещение после смерти собственника либо которые уже стали собственниками, например, по договору купли-продажи и не желают платить по сделке. Они хладнокровны, расчетливы и самоуверенны, поскольку данные преступления не совершаются под влиянием сиюминутного желания, а планируются заранее и достаточно тщательно, тем более что частью преступной операции, как уже указывалось ранее, являются последовательные целенаправленные сложно организованные действия, обеспечивающие возможность завладения жилым помещением.

Убийство может быть совершено наследниками по закону либо по завещанию, которое завещатель составил по собственной инициативе. Однако чаще убийства с целью завладения жилым помещением совершаются лицами, объединившимися в организованную группу. Для них подобные преступления являются своего рода бизнесом, и поэтому они представляют большую общественную опасность. Для преступной группы, тем более организованной, характерно четкое распределение ролей. Например, в квартиру к одинокому старику приходит якобы представитель риелторской фирмы (член преступной группы) и предлагает заключить договор аренды с пожизненным содержанием. При этом обещается и предоставление бесплатной медицинской помощи. Договор заключается с лицом, которое также является участником преступной группы. Третий член преступной группы под видом медсестры приходит делать уколы, а через непродолжительное время пожилой человек умирает будто бы от старости, а члены преступной группы получают возможность распорядиться жилым помещением по своему усмотрению, как и планировалось изначально.

Таким образом, убийства с целью завладения недвижимостью, так же как и другие рассматриваемые нами преступления, как правило, совершаются группой лиц. Состав группы может быть самым разнообразным и во многом зависит от того, какое конкретно посягательство планируется. В нее могут входить женщины и мужчины любого возраста, с различными физическими и психическими характеристиками, однако следует отметить наличие у них таких черт, как эгоцентризм, жестокость, безразличие к чужой жизни, наличие корыстных установок и хотя бы для некоторых — умение вступать в контакт и входить в доверие к незнакомым.

Как указывалось выше, преступный интерес может быть проявлен как к жилым помещениям, находящимся в собственности граждан, так и к жилым помещениям, находящимся в государственной, муниципальной собственности, в собственности учреждений, организаций и предоставленной гражданам на условиях социального найма или во временное пользование.

Правовой статус жилого помещения определяет порядок перехода права собственности либо владения после смерти собственника или лица, занимавшего его в силу сложившихся иных правоотношений (например, аренды). От правового статуса по-



мещения зависит круг лиц, к которым это помещение может перейти, следовательно, и круг лиц, возможно, причастных к совершению преступления.

Право пользования неприватизированным жилым помещением (право проживания) после смерти ответственного квартиросъемщика сохраняется за всеми лицами, проживавшими с ним на момент смерти. В коммунальной квартире преимущественным правом получения освободившейся комнаты (комнат) будут обладать соседи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Таким образом, виновным в совершении убийства с целью завладения таким жилым помещением может оказаться кто-то из указанных лиц.

Аналогично решается вопрос и в случае смерти собственника жилья, если вместе с ним на момент смерти в комнате, квартире или жилом доме проживали (были зарегистрированы) иные лица.

Если в жилом помещении проживает только собственник, в его смерти могут быть заинтересованы родственники, которые получают право на данное жилое помещение в порядке наследования по закону либо по завещанию; лица из числа знакомых, которые получают жилое помещение в порядке наследования по завещанию; иные лица, которые имеют основание предполагать, что получат данное жилое помещение.

Среди иных лиц могут оказаться не только соседи, но и работники жилищно-эксплуатационных организаций, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также члены преступной группы, имеющие доверенность от собственника (генеральную либо специальную) на распоряжение имуществом, в том числе и жилым помещением.

Сюда же следует отнести риелторские фирмы и их сотрудников, плательщиков ренты, новых собственников жилого помещения, желающих вернуть себе затраченные на приобретение жилья деньги.

Непосредственным исполнителем убийства могут быть как знакомые собственнику люди, так и незнакомые, нанятые для совершения данного преступления заинтересованными лицами, в том числе и через посредника. Именно второй способ — подыскание через посредника исполнителя для совершения заказного убийства является наиболее распространенным, поскольку часто у заинтересованных лиц нет возможности (в силу отсутствия необходимых связей среди лиц, которые могут выступить в

качестве исполнителей) или желания (из-за опасения быть разоблаченными, в частности, правоохранительными органами) заключать такие «сделки» самостоятельно.

Если убийство совершается по найму, незадолго до убийства или сразу после него организатор преступления производит значительную трату денежных средств, поскольку ему необходимо оплатить услуги исполнителя убийства. Часто такие действия оставляют следы в соответствующих банковских документах. Для этой же цели организатор может брать крупные суммы денег в долг в расчете на возврат его после реализации жилого помещения или получения необходимой суммы иным путем.

Особенности личности непосредственного исполнителя убийства определяют выбор способа совершения и сокрытия преступления. Так, если исполнитель убийства владеет определенными знаниями и навыками в области медицины, а потерпевший доверял ему как знакомому или медицинскому работнику, прибывшему по вызову, в качестве способа лишения жизни собственника жилого помещения чаще избирается отравление потерпевшего, прежде всего лекарственными препаратами, выполнение внутривенных инъекций воздуха, вызывающих смерть от воздушной эмболии, и т. п. Расчленение трупа производит только лицо, обладающее достаточной физической силой (выносливостью) и необходимыми для этого навыками, либо группа лиц, в число которых входят лица, обладающие указанными характеристиками, а также имеющие удобное место и достаточно времени для такого способа сокрытия трупа.

## **2. ВОЗБУЖДЕНИЕ УГОЛОВНОГО ДЕЛА И ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ РАССЛЕДОВАНИЯ НА ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ**

### **2.1. Проверка заявления и принятие решения о возбуждении уголовного дела**

Прежде чем перейти к рассмотрению вопросов, касающихся проверки заявления о совершении преступления и принятия решения о возбуждении уголовного дела, целесообразно остановиться на криминалистических признаках преступлений рассматриваемого вида.

Криминалистические признаки преступления — это факты,

указывающие на возможные события, действия, являющиеся элементами криминалистической характеристики и элементами состава преступления. Они используются как для решения вопроса о наличии оснований для возбуждения уголовного дела, так и в ходе расследования.<sup>1</sup>

Для мошенничеств, совершенных с целью завладения жилым помещением, криминалистическими признаками будут, в зависимости от способа совершения преступления, наличие двух вариантов одного и того же договора, явная несоразмерность стоимости отчужденного имущества и вознаграждения, полученного по сделке, получение квартиры в наследство или в дар малознакомыми лицами и пр. Подробнее эти факты рассмотрены нами выше при исследовании различных способов мошенничества.

Для вымогательств, совершаемых с целью завладения жилым помещением, криминалистическими признаками будут являться передача права собственности на квартиру, например, в счет уплаты долга, наличие которого юридически не закреплено, передача жилого помещения по договору купли-продажи при отсутствии каких-либо платежных документов, а также явная несоразмерность стоимости проданного имущества полученному по сделке вознаграждению, передача жилого помещения в дар кому-то из лиц, не являющихся близкими родственниками собственника, недавним знакомым и т. п.

Для убийств, совершенных с целью завладения жильем, фактами, указывающими на совершенное преступление, будут являться неожиданная смерть или необъяснимое исчезновение человека, сопряженные с переходом права собственности на его жилое помещение к лицам, которые не являются близкими родственниками умершего или пропавшего без вести.

Возбуждение уголовного дела по признакам преступлений, предусмотренных ст.ст. 105 и 163 УК РФ, связанных с завладением жилым помещением, на наш взгляд, специфики не имеет. Напротив, проверка материалов в порядке ст.ст. 144, 145 УПК РФ при принятии решения о возбуждении уголовного дела по ст. 159 УК РФ требует анализа достаточно большого количества различных документов для отграничения мошеннических действий от действий гражданско-правового характера. В связи с

---

<sup>1</sup> Бурданова В. С., Никитин Л. Н. Расследование умышленного причинения вреда здоровью : учебное пособие. Изд. 3-е, испр. и доп. СПб., 2000. С. 3.

этим подробнее рассмотрим особенности возбуждения уголовного дела о мошенничестве в сфере недвижимости.

Вопрос о необходимости проведения предварительной проверки и ее процессуальной регламентации остается спорным. В юридической литературе отмечается, что основанием для ее проведения является отсутствие в поводе к возбуждению уголовного дела достаточных данных, указывающих на наличие признаков состава преступления. В практической деятельности проведение предварительной проверки не является исключительным случаем. Проверка производится почти всегда, так как ни одно сообщение о преступлении не содержит полной информации, необходимой для возбуждения дела.<sup>1</sup>

Весь комплекс действий правоохранительных органов по проведению такой проверки можно объединить в следующие группы:

- рассмотрение заявления или сообщения о совершенном преступлении;

- организация взаимодействия следствия и органов дознания;

- изучение нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок совершения сделок с недвижимостью;

- проведение предварительных криминалистических и иных исследований;

- решение вопроса о возбуждении уголовного дела.<sup>2</sup>

Поводами для возбуждения уголовных дел о мошенничестве чаще всего служат заявления потерпевших. В ходе проверки таких заявлений следует выяснить, под видом какой гражданско-правовой сделки совершено мошенничество, произошло ли фактически обращение чужого имущества в пользу преступников или иных лиц, какой ущерб причинен преступлением. Однако необходимо учитывать, что в большинстве случаев потерпевшие заявляют о совершении мошенничества спустя продолжительное время, что значительно затрудняет как розыск преступников, так и решение вопроса о возврате похищенных денежных средств или жилища. Поэтому крайне важно своевременно и обоснованно принять решение о возбуждении уголовного дела.

В процессе проверки надо исследовать все необходимые до-

---

<sup>1</sup> Мирза Л. С. Нужна ли доследственная проверка? // Российский следователь. 2004. № 9. С. 13.

<sup>2</sup> Шаров А. В. Методика проведения доследственной проверки материалов, содержащих признаки мошенничества, при отчуждении квартир, находящихся в собственности граждан // Вестник криминалистики. 2002. Вып. 1(3).

кументы, в которых был отражен процесс совершенной сделки (в случае возбуждения уголовного дела подлинники станут вещественными доказательствами). Часть таких документов может предоставить сам потерпевший, однако для получения объективного представления обо всех этапах произошедшего перехода права собственности следует запросить информацию о сделке у органов, осуществляющих государственную регистрацию сделок с недвижимостью в жилищной сфере, и у нотариуса, который удостоверил соответствующий договор.

Материал доследственной проверки должен обязательно содержать следующие документы, без которых невозможно обосновать решение о наличии признаков преступления и размере ущерба: справку из бюро технической инвентаризации с характеристикой объекта недвижимости, его инвентаризационной стоимостью (в случае, если в договоре отражена именно эта стоимость, реальную стоимость можно узнать, например, из расписки в получении денег в счет какого-либо долга); технический паспорт жилого помещения, выписку о лицах, зарегистрированных в данном помещении; договоры об отчуждении с передаточными актами; доверенности; объяснения будущих свидетелей, потерпевших, а также специалистов; рапорт работника органа дознания об обнаружении признаков преступления, содержащий определенные данные в связи с проведенной проверкой.

Сведения, содержащиеся в представленных документах, должны позволять сделать вывод о наличии признаков преступления. Об этом будут свидетельствовать наличие очевидно поддельных документов, двух вариантов одного и того же документа, а также документов, выдачу которых не подтверждает орган, в чью компетенцию такая выдача входит, или который указан в качестве органа, выдавшего данный документ.

Целесообразно составить схему совершения всей цепочки действий с жилым помещением, чтобы наглядно представить, на какой стадии стало возможным совершение преступных действий, кто из лиц должен был оказаться причастным к этому, кто обладает необходимой информацией и в каких документах необходимо искать следы совершенного преступления.

В ходе проверки очень важно использовать потенциал органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность. Не следует забывать о возможности назначения предварительного непроцессуального исследования документов специалистом-

криминалистом.

Кроме того, к производству доследственной проверки должны привлекаться другие специалисты. Так, специалист может по поручению сам проводить проверку, а может оказывать справочно-консультативную помощь.<sup>1</sup>

При оценке полученных в ходе проверки сведений может возникнуть вопрос: допустимо ли использовать их в качестве доказательств по возбужденному уголовному делу? Подлинники документов, имеющих криминалистическое значение, приобщаются к делу в качестве вещественных доказательств, после чего используются в доказывании. Относительно полученных в ходе предварительной проверки объяснений можно порекомендовать следующее. Если опрошенное в рамках доследственного производства лицо будет в дальнейшем допрошено, в качестве доказательств по делу будут выступать показания, зафиксированные в протоколе допроса. Если же допрос окажется невозможным, целесообразно ссылаться на объяснения как на доказательства, так как они получены в соответствии с законом, регламентирующим данную стадию процесса. Однако дальнейшую их судьбу решит суд. Если кому-то была известна интересующая следствие информация со слов лица, у которого были взяты объяснения и которое не может быть допрошено в ходе предварительного следствия (например, из-за смерти), обладающее такой информацией лицо может быть допрошено не только о самих ставших ему известными с чужих слов сведениях, но и об обстоятельствах получения указанных сведений.

## **2.2. Обстоятельства, подлежащие исследованию и доказыванию**

В соответствии со ст. 73 УПК РФ при производстве по уголовному делу подлежат доказыванию:

- 1) событие преступления (время, место, способ и другие обстоятельства совершения преступления);
- 2) виновность лица в совершении преступления, форма его вины и мотивы;

---

<sup>1</sup> Степанов В. В. Предварительная проверка информации о преступлениях в сфере экономики // Вопросы квалификации и расследования преступлений в сфере экономики : сборник научных статей по материалам Всероссийского научно-практического семинара. 15—18 декабря 1998 г. Саратов, 1999. С. 98.

- 3) обстоятельства, характеризующие личность обвиняемого;
- 4) характер и размер вреда, причиненного преступлением;
- 5) обстоятельства, исключающие преступность и наказуемость деяния;
- 6) обстоятельства, смягчающие и отягчающие наказание;
- 7) обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности и наказания.

Выявлению также подлежат обстоятельства, способствовавшие совершению преступления.

Данный перечень носит обобщенный характер, и для каждого конкретного вида или группы преступлений обстоятельства, подлежащие установлению и доказыванию, формируются не только на основании требований процессуального закона, но и на основании тех элементов криминалистической характеристики, которые отражают специфику именно данного вида или группы преступлений.

Методики расследования убийства, мошенничества и вымогательства в научной литературе разработаны подробно<sup>1</sup>, и данная работа предполагает их использование. Поэтому в настоящем исследовании мы не будем перечислять обстоятельства, подлежащие доказыванию, характерные для всех без исключения преступлений данных видов. Подробно будут рассмотрены только особенности, связанные со спецификой перехода права собственности на жилое помещение.

При расследовании рассматриваемых нами преступлений подлежат исследованию и доказыванию следующие обстоятельства:

1. Обстоятельства, характеризующие предмет преступного посягательства, общий для преступлений рассматриваемой группы:

вид жилого помещения: комната, квартира, часть жилого дома (какая именно), жилой дом;

характеристика помещения по формам 7 и 9 (его площадь, место расположения, правовой статус, стоимость, сведения о лицах,

---

<sup>1</sup> См., например: Осин В. В., Константинов А. В. Расследование дел о вымогательстве. М., 1991; Бугай В. В. Методика расследования вымогательства : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Киев, 1991; Яковлев Я. М. Расследование убийств. Сталинабад, 1960; Мудьюгин Г. Н. Расследование убийств по делам, возбужденным в связи с исчезновением потерпевшего. М., 1967; Его же. Расследование убийств, замаскированных инсценировками. М., 1973; Руководство по расследованию убийств / под ред. С. И. Гусева М., 1977; Тельцов А. П., Китаев Н. Н. Проблемы расследования убийств, связанных с уничтожением трупа. Иркутск, 1992 и др.

зарегистрированных или фактически проживающих в данном жилом помещении);

рыночная стоимость помещения с обоснованием;

если находится в собственности — когда и кем приобретено, в результате каких действий (приватизировано, куплено, принято в дар, обменено, получено в порядке наследования), если смена собственника происходила несколько раз, то каковы были соответствующие обстоятельства каждой из таких смен;

сведения о прежнем собственнике и проживавших лицах;

сведения о намерениях потерпевшего (перед смертью) по распоряжению данным жилым помещением (поданы документы на приватизацию, поданы документы на прописку или выписку других лиц, составлено завещание или отменено ранее составленное, дана доверенность на распоряжение жилым помещением или на совершение определенных действий — обмен, продажу и т. п., высказано намерение составить завещание); каков круг наследников по закону и по завещанию; кто ранее проживал (или был собственником) в данном жилом помещении, когда выехал, в связи с чем, при каких обстоятельствах;

какова характеристика прилегающих помещений, их удаленность, звукоизоляция, кто в них проживает или зарегистрирован, имеются ли окна либо двери, выходящие на интересующее следствие жилье.

2. Обстоятельства, характеризующие способ, место и время совершения преступных действий, а также иные обстоятельства совершения преступления.

В контексте настоящего исследования особое значение будут иметь обстоятельства места, времени и способа совершения действий, обеспечивающих переход права собственности на жилое помещение. При совершении мошенничества эти данные будут относиться непосредственно к способу совершения преступления, а при убийстве и вымогательстве — к иным обстоятельствам. Следователю предстоит детально установить:

на основании чего произошел переход права собственности от потерпевшего к преступнику (каков был вид гражданско-правового договора, произошел ли указанный переход в порядке наследования по закону или по завещанию), какими нормами законодательства это регулируется;

кто явился инициатором заключения сделки;

кем, где и когда данная сделка была заключена, нотариально



удостоверена и зарегистрирована в установленном порядке;

имеются ли сведения о намерениях потерпевшего по распоряжению данным жилым помещением (до совершения преступления);

не изменял ли потерпевший незадолго до совершенного в отношении его преступления (в том числе незадолго до смерти) своего места жительства и регистрации: официально, неофициально;

причинялся ли незадолго до заключения сделки с жилым помещением вред здоровью потерпевшего, если да, то каков его характер, не носил ли он характер мучений и истязаний, если носил — в течение какого периода времени это происходило;

не стал ли потерпевший незадолго до заключения сделки с жилым помещением (или после ее заключения и до смерти) употреблять алкоголь, наркотики, психотропные вещества и их аналоги (вообще или в значительно больших размерах);

какие новые знакомые (кроме обвиняемых) появились у потерпевшего незадолго до заключения сделки с жилым помещением, какие действия совершали в отношении потерпевшего, каково было их участие при заключении сделки;

не проявлял ли кто-либо незадолго до заключения сделки с жилым помещением потерпевшего интереса к данному жилому помещению, состоянию здоровья потерпевшего, его образу жизни и кругу общения, каковы были действия этих лиц, в том числе в связи с заключением или удостоверением сделки;

кто занял жилое помещение, освободившееся после заключения сделки потерпевшим, на каком основании, какими документами это подтверждается;

если бывший собственник умер (был убит), был ли труп кремирован, кто на этом настаивал и почему, кто оплачивал ритуальные услуги, в каком размере и почему.

В случае мошенничества необходимо устанавливать также, каким именно способом осуществлен обман или злоупотребление доверием, в чем это выразилось, какие следы были оставлены произведенными действиями.

При убийстве и вымогательстве обязательно установление конкретного способа, соответственно, причинения смерти, предъявления преступных требований и подкрепления этих требований угрозами, шантажом или насилием. Не стоит забывать, что способ содержит в себе также подготовку и сокрытие пре-

ступления.

3. Обстоятельства, связанные с изучением личности потерпевшего:

кто явился потерпевшим (анкетные данные);

его социальный статус (образование, профессия, место работы, должность) и семейное положение, совместно с кем проживает;

физическое состояние (если жил один — кто убирал жилое помещение, кто готовил еду и т. п.) и функциональные признаки: особенности походки, жестикуляции, манера говорить, дефекты речи, темп речи (дрожание рук, неловкость движений, замедление или излишнее ускорение темпа речи могут свидетельствовать о наличии заболевания и т. п.);

психическое состояние (наличие отклонений — странность поведения и высказываний, аффективность, жалобы на преследование или воздействие, страхи);

являлся ли пенсионером, в связи с чем назначена пенсия;

сведения о наличии заболеваний по медицинским документам, какие лекарства должен был принимать и в каких количествах;

какими заболеваниями страдал (в острой или хронической форме), легко ли вступал в контакт, адекватно ли отвечал на вопросы, правильно ли был ориентирован во времени и пространстве, исходя из его жалоб на состояние здоровья, недомогания, и пр.;

какие лекарственные препараты принимал, в какой форме, в каком количестве, в связи с чем, кто прописал, имеются ли следы инъекций, остались ли упаковки лекарственных препаратов;

особенности умственного развития, памяти, внимания (легко ли сосредоточивал внимание или постоянно отвлекался во время разговора);

особенности характера: общительность, замкнутость, внушаемость, склонность к зависимому положению или лидерству, вспыльчивость или уравновешенность, смелость или осторожность, конфликтность или безразличие и пр.;

материальное положение потерпевшего, не изменялось ли оно и каким образом незадолго до совершения в отношении его преступления, в том числе до смерти (исчезновения);

имел ли потерпевший счета в банковских учреждениях, в каких, каковы суммы, находящиеся на счетах, каково было движение денежных средств в течение последнего перед совершением

в отношении его преступления или перед смертью года;

являлся ли собственником помещения, каким образом приобрел право собственности, где проживал ранее, когда и в связи с чем выехал с последнего места жительства;

каковы его образ жизни и круг интересов, отношение к алкоголю и наркотикам;

какие взаимоотношения сложились внутри семьи и с остальными людьми;

в каких отношениях состояли преступники и потерпевший (были ли знакомы ранее, как давно, были ли между ними противоречия, конфликтные или неприязненные отношения);

совершались ли в отношении его преступления ранее, если да, то какие именно.

4. Обстоятельства, связанные с исследованием особенностей личности каждого из виновных:

имя, фамилия, отчество, дата и место рождения, место регистрации и проживания;

характеристика личности виновного;

его виновность в совершении преступления, наличие умысла, цель и мотив совершения преступления;

привлекался ли ранее к уголовной ответственности, если да, то сколько раз, где, когда и за совершение каких преступлений;

при совершении преступления группой необходимо устанавливать распределение ролей между ее членами, а также роль каждого участника в совершении именно этого преступления.

5. Обстоятельства, связанные с исследованием характера и размера причиненного вреда:

кому причинен ущерб;

какой вред причинен преступлением — физический, моральный, материальный;

размер причиненного материального ущерба — рыночная стоимость утраченного жилого помещения либо разница между рыночной стоимостью и полученным от преступников материальным возмещением.

6. Обстоятельства, исключающие преступность деяния, смягчающие и отягчающие наказание, и обстоятельства, которые могут повлечь за собой освобождение от уголовной ответственности или наказания.

7. Обстоятельства, способствовавшие совершению преступления. Такими обстоятельствами будут являться, например, пробе-

лы в законодательстве, регулирующем порядок перехода права собственности на недвижимость, ограниченная ответственность агентств недвижимости по договорам на оказание услуг, формальный характер проверки документов и личности обратившегося за удостоверением сделки с жилым помещением в нотариальных конторах и органах, осуществляющих регистрацию сделок с недвижимостью.

### **2.3. Типичные следственные ситуации первоначального этапа расследования**

Следственная ситуация — это оценочная криминалистическая категория, содержание которой следует трактовать как совокупность обстоятельств, сложившихся на определенный момент расследования и характеризующих его состояние и проблематику.

Наличие и особенности тех или иных следственных ситуаций зависят от вида посягательства, и классифицировать их можно по различным основаниям.

По источнику информации о преступлении следственные ситуации на первоначальном этапе расследования мошенничества и вымогательства могут быть классифицированы следующим образом:

в правоохранительные органы с заявлением обратился сам потерпевший;

заявление подали третьи лица;

о преступлении стало известно в результате оперативно-розыскной деятельности;

о преступлении стало известно из средств массовой информации.

На первоначальном этапе расследования убийства исключена только первая из названных ситуаций.

Возможно проведение классификации следственных ситуаций в зависимости от характеристики жилого помещения:

комната в квартире,

отдельная квартира,

часть жилого дома,

жилой дом.

Следует отметить, что классификация ситуаций в зависимости от характеристики жилого помещения в настоящее время большого криминалистического значения не имеет, поскольку порядок возникновения и перехода права на жилое помещение зависит от формы собственности (государственная, муниципальная,

различных предприятий и организаций или собственность граждан). Следовательно, именно она определяет своеобразие следственной ситуации на том или ином этапе расследования и в конечном счете — своеобразие процесса (и соответствующее своеобразие программ) расследования.

В зависимости от наличия и характера информации о новом собственнике (пользователе) жилого помещения следственные ситуации подразделяются на такие, при которых: новый собственник (пользователь) известен; помещение на момент расследования остается свободным; имеет место многократная перепродажа жилого помещения и установление личности нового собственника (пользователя) представляет определенные трудности.

По наличию информации о виновных лицах следственные ситуации можно разделить на такие, при которых: преступник неизвестен, преступник известен, но скрывается, личность преступника неизвестна, но следствие располагает о нем определенной информацией.

Каждая из этих следственных ситуаций может сложиться на первоначальном этапе расследования любого из рассматриваемых нами преступлений, однако существуют определенные особенности. Так, мошенничество отличается тем, что следователь располагает о виновных всеми сведениями, отраженными в документах по сделке, однако в ходе проведения расследования может выясниться, что преступники действовали по подложным документам, и найти их на основании имеющихся данных не представляется возможным. Кроме того, для мошенничества также характерно то, что преступники зачастую не скрываются от следствия, поскольку их преступные действия тщательно замаскированы под гражданско-правовые отношения.

Применительно к расследованию вымогательства необходимо различать кроме того следующие следственные ситуации:

о преступлении стало известно до выполнения преступных требований;

к моменту поступления информации требования вымогателей уже выполнены.

Первоначальный этап расследования по делам об убийствах традиционно характеризуется недостаточным объемом информации, который не может быть восполнен за счет допроса потерпевшего. Не являются исключением и дела об убийствах, совер-

шаемых с целью завладения жилым помещением. Содержание следственных ситуаций первоначального этапа расследования, выдвигаемые версии и направления расследования во многом зависят от того, какая информация имеется. Исходя из этого следственные ситуации, характерные для первоначального этапа расследования, на наш взгляд, следует объединить в две группы:

исчез человек и есть основания для выдвижения версии об убийстве с целью завладения жилым помещением (об исчезновении заявляют его родственники и знакомые либо это предположение возникает в результате разного рода специальных проверок: в органах социального обеспечения, агентствах по приватизации, паспортных столах и т. п.);

обнаружен труп и есть основания для выдвижения аналогичной версии.

В свою очередь, в каждой из названных групп ситуаций потерпевший мог быть собственником жилого помещения либо, не являясь собственником, пользоваться им на иных основаниях (например, на основании договора социального найма). Именно проведение дополнительной классификации ситуаций в зависимости от того, является ли потерпевший собственником жилого помещения, имеет большое криминалистическое значение.

Если жилое помещение, находившееся в собственности гражданина, незадолго до его смерти было предметом гражданско-правовых сделок, свою специфику будут иметь следственные ситуации, выделяемые в зависимости от характера сделки. Жилое помещение было предметом договора: дарения (безусловного); дарения с условием пожизненного содержания и(или) проживания; купли-продажи; мены; залога.

В зависимости от наступивших последствий следует выделить такие группы ситуаций:

для жилого помещения, находившегося в собственности: оно может перейти к наследникам (по закону или по завещанию); остаться свободным (при отсутствии наследников по закону и завещательного распоряжения);

для жилого помещения, не находившегося в собственности: оно может остаться свободным и быть передано лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий; быть занятым в результате самоуправных действий заинтересованных лиц.

Уровень детализации обстоятельств, характеризующих ту или иную следственную ситуацию, будет определять своеобразие

программ расследования: чем меньше детализируются обстоятельства, тем меньше отличий в программах расследования.

*По времени совершения действий гражданско-правового характера (приватизация, купля-продажа, включение или исключение из завещания) с принадлежащим убитому недвижимым имуществом следственные ситуации делятся на те, которые складывались в результате совершения гражданско-правовых сделок незадолго до смерти потерпевшего, и те, которые складывались в результате оформления соответствующих сделок сразу после нее.*

#### **2.4. Программы расследования**

Прежде всего следует иметь в виду, что расследование преступлений рассматриваемой группы предполагает использование типовых программ, созданных для раскрытия и расследования базовых преступлений (соответственно мошенничества, вымогательства, убийства). Так, разработаны и применяются на практике программы расследования мошенничества, вымогательства, а также программы расследования убийства для ситуаций, когда обнаружен труп потерпевшего, и для случаев, когда человек исчез, место его нахождения неизвестно и труп не обнаружен. Эти краткие программы расследования должны быть положены в основу организации и планирования раскрытия и расследования убийств с целью завладения жилым помещением.

Однако, как отмечалось, некоторые элементы криминалистической характеристики преступлений рассматриваемой группы отличаются столь существенными особенностями, что ранее разработанные программы должны быть дополнены с учетом специфики совершения и расследования преступлений именно данного вида.

Поскольку своеобразие обстоятельств совершения рассматриваемых преступлений связано прежде всего с наличием в собственности либо пользовании потерпевшего жилого помещения, вызвавшего преступный интерес, а также с определенными особенностями самой личности потерпевшего, то представляется целесообразным дополнительно вооружить следователя расширенными программами исследования именно соответствующих вопросов.

##### ***Программа изучения личности потерпевшего***

1. Фамилия, имя, отчество, пол, возраст, место рождения.

2. Социальный статус: профессия, образование, места работы и должности, причины изменения места работы или должности.

3. Физическое состояние (если жил один, кто убирал жилое помещение, кто готовил еду и т. п.) и функциональные признаки: особенности походки, жестикуляции, манера говорить, дефекты речи, темп речи (дрожание рук, неловкость движений, замедление или излишнее ускорение темпа речи могут свидетельствовать о наличии заболевания) и т. п.

4. Сведения о заболеваниях (острых или хронических) и травмах: по медицинским документам (амбулаторным картам, историям болезни и др.); по наблюдениям свидетелей из числа родных и знакомых. Легко ли вступал в контакт, адекватно ли отвечал на вопросы, правильно ли ориентирован во времени и пространстве исходя из его жалоб на состояние здоровья.

5. Какие лекарственные препараты принимал, в каком количестве, в связи с чем, кто прописал, имеются ли следы инъекций, остались ли упаковки от лекарственных препаратов.

6. Состав семьи, взаимоотношения между ее членами.

7. Образ жизни, круг интересов и общения, привычки (в частности, злоупотребление алкоголем, употребление наркотиков — с кем, где, при каких обстоятельствах, как часто).

8. Как складывались отношения со знакомыми, соседями, сослуживцами (по характеристикам с места работы, жительства, по показаниям свидетелей, по материалам органов внутренних дел).

9. Особенности умственного развития, памяти, внимания (в том числе, легко ли сосредотачивал внимание или постоянно отвлекался во время разговора).

10. Особенности характера: общительность, замкнутость, внушаемость, склонность к зависимому положению или лидерству, вспыльчивость или уравновешенность, смелость или осторожность, конфликтность или безразличие и пр.

11. Состояние психики, наличие отклонений: странность поведения и высказываний, аффективность, жалобы на преследование или воздействия, страхи и пр., самообслуживание, общение с соседями.

12. Психическое состояние непосредственно перед событием преступления: как выглядел потерпевший, каковы были особенности речи, походки, мимики, какие делал высказывания, каков был общий фон настроения и пр.

13. Являлся ли пенсионером, в связи с чем назначена пенсия;



где, каким образом получал пенсию, как часто, когда получал пенсию последний раз.

14. Выплачивалось ли какое-либо государственное пособие, в связи с чем назначено; где, каким образом, как часто получал, когда получал пособие последний раз.

15. Материальное положение потерпевшего, не изменялось ли оно незадолго до смерти (исчезновения), как именно.

16. Имел ли потерпевший счета в банковских учреждениях, в каких, каковы суммы, находящиеся на счетах, каково было движение денежных средств в течение последнего перед смертью (исчезновением) года.

17. Являлся ли собственником помещения, каким образом приобрел право собственности, где проживал ранее, когда и в связи с чем выехал с последнего места жительства.

18. Совершались ли ранее в отношении его какие-либо преступления, если да, то какие именно (не совершались ли мошенничества, когда, кем).

*Следственные действия  
и оперативно-розыскные мероприятия*

1. Установление и допросы свидетелей.
2. Выемка документов в поликлинике, травматологическом пункте, больнице, психоневрологическом и наркологическом диспансерах, в органах социального обеспечения, в банковских учреждениях, в органах внутренних дел.
3. Выемка документов в компании, предоставляющей услуги мобильной связи, и др.
4. Осмотр принадлежащих потерпевшему: мобильного телефона, телефона с автоматическим определителем номера, автоответчиком, компьютера, диктофона; изучение информации на соответствующих цифровых носителях.
5. Осмотр места жительства потерпевшего и документов, которые будут обнаружены и могут содержать криминалистически значимую информацию о личности потерпевшего, характеристиках его жилой площади, предложениях по поводу заключения сделок с жилым помещением, а также угрозах и требованиях, если таковые имели место; о сделках, которые были заключены, и т. п.
6. Назначение и проведение судебно-психологической экспертизы. При необходимости назначение и производство: криминалистических экспертиз для исследования подлинности докумен-

тов, судебно-психиатрической, судебно-медицинской и других экспертиз, необходимость которых обусловлена обстоятельствами происшедшего.

### ***Программа изучения характеристик жилого помещения***

1. Вид жилого помещения: комната, квартира, часть жилого дома (какая именно), жилой дом.

2. Характеристика помещения (площадь, место нахождения, правовой статус, рыночная стоимость (с обоснованием), перечень лиц, прописанных и(или) проживающих в нем).

3. Если жилое помещение находится в собственности граждан, то когда и кем приобретена, в результате каких действий (приватизирована, куплена, принята в дар, обменена, получена в порядке наследования, иное), имела ли место смена собственника.

4. Имеются ли сведения о намерениях потерпевшего (перед смертью) по распоряжению данным жилым помещением (поданы документы на приватизацию, на прописку или выписку других лиц, составлено или отменено ранее составленное завещание, дана доверенность на распоряжение жилым помещением или на совершение определенных действий (обмен, продажу и т. п.), высказано намерение составить завещание). Круг наследников по закону и по завещанию.

5. Чем подтверждаются намерения потерпевшего (соответствующими документами в правомочных учреждениях, высказываниями родственникам, знакомым, соседям и т. п.).

6. Кто ранее проживал в данном жилом помещении (или был его собственником), когда выехал, в связи с чем, при каких обстоятельствах.

7. Характеристика соседних помещений (имеющих общие стены с интересующим следствием помещением, находящихся выше или ниже этажом, расположенных на соседних земельных участках): каковы их удаленность, звукоизоляция, кто проживает либо прописан, имеются ли окна и двери, выходящие на интересующее следствие жилье.

8. Состоит ли собственник жилого помещения на учете в налоговой инспекции, регулярно ли уплачивает налоги, в какой сумме (соответствует ли уплачиваемая сумма той, которую собственник должен оплатить с учетом характеристик жилья).

### ***Следственные действия***

### *и оперативно-розыскные мероприятия*

1. Осмотр жилого помещения, в том числе для установления обстоятельств, указанных в п. 7 программы.
2. Выемка документов в нотариальных конторах, жилищно-эксплуатационных организациях, агентстве по приватизации жилищного фонда, ПИБе, федеральной регистрационной службе, паспортном столе, налоговой инспекции и их осмотр.
3. Установление и допрос свидетелей.
4. Назначение и производство экспертиз, проведение которых обусловлено обстоятельствами происшествия и результатами изучения обнаруженных документов.

### ***Программа изучения событий, связанных с расследуемым преступлением***

1. Какие гражданско-правовые сделки совершал потерпевший с жилым помещением (для убийств — незадолго до смерти, для иных преступлений — непосредственно перед совершением преступления).
2. Кто, по данным паспортного стола, выбыл из интересующего следствие жилого помещения, кто был зарегистрирован в качестве проживающего в данном жилом помещении.
3. Не изменял ли потерпевший незадолго до совершения в отношении его преступления своего места жительства: официально, неофициально.
4. Причинялся ли незадолго до совершения преступления вред здоровью потерпевшего, каков его характер, не носил ли он характер мучений и истязаний. В течение какого периода времени это происходило.
5. Не стал ли потерпевший незадолго до совершения преступления употреблять алкоголь, наркотики и психотропные вещества.
6. Какие новые знакомые появились у потерпевшего незадолго до совершения преступления.
7. Не проявлял ли кто-либо интереса к жилому помещению потерпевшего и других одиноких граждан, к состоянию их здоровья, образу жизни и кругу общения.
8. Если совершено убийство, кто занял освободившееся после смерти потерпевшего жилое помещение.
9. Не обращался ли потерпевший в органы внутренних дел по поводу совершения в отношении его правонарушений.
10. Если совершено убийство, был ли труп кремирован. Если

да, то кто на этом настаивал и почему. Были ли по этому поводу споры: кто участвовал, предмет спора и результаты.

11. Кто оплачивал ритуальные услуги, в каком размере и почему.

*Следственные действия  
и оперативно-розыскные мероприятия*

1. Выемка документов в паспортном столе, медицинских учреждениях, медвытрезвителе, РУВД, отделениях милиции, нотариальных конторах, бюро ритуальных услуг.

2. Установление и допрос свидетелей.

3. Назначение и производство судебных экспертиз, необходимость которых обусловлена обстоятельствами происшествия.

***Программа изучения личности нового собственника  
(владельца) жилого помещения***

1. Фамилия, имя, отчество, пол, возраст, место рождения.  
2. Каков его социальный статус.  
3. В каких отношениях с потерпевшим находился.  
4. Где проживал ранее, когда и в связи с чем выехал.  
5. На каком основании занял освободившееся жилое помещение, когда, при каких обстоятельствах.

6. Где, когда, каким образом и при каких обстоятельствах проведено документальное оформление его прав на данное жилое помещение.

7. Каково его материальное положение.

8. Имеются ли счета в банковских учреждениях, какие операции по ним проводились незадолго до расследуемого преступления и после него.

9. Каков круг его общения.

10. Имеет ли автомашину, каковы ее марка, модель, год выпуска, состояние, как часто пользуется.

11. При расследовании убийства — не выезжал ли за пределы данного населенного пункта, в том числе в район, где был обнаружен труп потерпевшего.

12. Особенности характера и черты личности.

*Следственные действия  
и оперативно-розыскные мероприятия*

1. Установление и допрос свидетелей.

2. Направление запросов в органы ГИБДД, выемка соответ-

ствующих документов.

3. Направление запросов в паспортный стол, банковские учреждения, районную администрацию, нотариальные конторы.

4. Допрос собственника (пользователя) жилого помещения.

5. Осмотр машины (при наличии к тому оснований).

6. Выемка и осмотр оргтехники.

## **2.5. Особенности взаимодействия следователя с органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность**

Практика показывает, что там, где следователь и оперативный работник работают слаженно и в строгом соответствии с законом, качество расследования заметно повышается.<sup>1</sup> Взаимодействие следователя и оперативных сотрудников органов дознания должно продолжаться с момента сообщения о преступлении и до окончания расследования по уголовному делу.<sup>2</sup> Необходимость взаимодействия следователя с органом дознания по делам о преступлениях, связанных с завладением жилым помещением, вытекает из задач, которые следователь в процессе расследования преступления либо не может решить самостоятельно, либо их решение сопряжено с преодолением значительных трудностей.

Таковыми задачами, в частности, являются:

установление всех участников преступления и лиц, причастных к нему;

выявление всех эпизодов преступной деятельности установленных лиц, в том числе ранее не известных следствию, включая проверку причастности разрабатываемых лиц к совершению нераскрытых, а также латентных преступлений;

проверка причастности этих лиц к уже раскрытым преступлениям, где есть подозреваемые, обвиняемые;

поиск следов преступления;

установление мест нахождения орудий преступления;

установление намерения противодействовать следствию, принятие соответствующих мер;

определение оптимального времени проведения следственных

---

<sup>1</sup> Использование результатов оперативно-розыскной деятельности в уголовном процессе // Информационный бюллетень Следственного комитета МВД. 1993. № 3(76). С. 33.

<sup>2</sup> Мазунин Я. М. Тактика использования результатов оперативно-розыскной деятельности при подготовке и проведении следственных действий по делам об организованной преступной деятельности // Российский следователь. 2004. № 9. С. 6.

действий;

оперативная проверка доказательств, имеющих в распоряжении следователя, в том числе оправдывающих подозреваемого или смягчающих наказание, а также предъявленных потерпевшими, свидетелями, чья добросовестность вызывает сомнение;

определение роли каждого члена преступной группы;

сбор сведений о личности преступников, чертах их характера, поведении, особенностях взаимоотношений между ними и окружающими, родственниками, знакомыми, конфликтах и т. п.;

получение оперативной информации о наличии по делу иных доказательств и местах их нахождения;

предотвращение уклонения от явки по вызову следователя, розыск скрывшихся преступников;

установление свидетелей преступления.<sup>1</sup>

Располагая оперативно-розыскной информацией, следователь может использовать ее в следующих целях:

для принятия процессуальных решений (о производстве задержаний, обысков, об избрании меры пресечения и т. д.);

выбора тактики производства следственных действий (задержания с поличным, обыска, допроса, очной ставки и т. д.);

получения новых доказательств. Предметы, документы, сведения, полученные негласным путем (непроцессуальным способом), могут приобрести доказательственное значение.<sup>2</sup>

Взаимодействие следователя с работниками органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность, по делам о преступлениях, связанных с завладением жилым помещением, может осуществляться в следующих формах:

организация совместной работы следователя с оперативными работниками в составе следственно-оперативной группы с распределением задач и обязанностей с учетом возможностей и компетенции сотрудников определенных служб органа внутренних дел;

выполнение работниками органов, осуществляющих оперативно-розыскную деятельность, отдельных следственных действий по поручению следователя;

оказание сотрудниками органов, осуществляющих оператив-

---

<sup>1</sup> При формулировании задач использованы разработки В. С. Бурдановой, Л. Н. Никитина, И. М. Волчкова и др. См., например : Бурданова В. С., Никитин Л. Н. Указ. соч. С. 6—7; Волчков И. М. К вопросу об оперативно-розыском сопровождении предварительного следствия // Информационный бюллетень Следственного комитета МВД. 1996. № 1(86). С. 19.

<sup>2</sup> Бурданова В. С., Никитин Л. Н. Указ. соч. С. 6—8.

но-розыскную деятельность, помощи следователю в проведении отдельных следственных действий (опознания, обыска и др.);

согласованное планирование следственных и оперативно-розыскных мероприятий.

Практика показывает, что без тесного взаимодействия следователя с органами, осуществляющими оперативно-розыскную деятельность, существенно сужаются возможности быстрого, качественного, всестороннего и полного расследования преступления.

### **3. ОСОБЕННОСТИ ПРОИЗВОДСТВА ОТДЕЛЬНЫХ СЛЕДСТВЕННЫХ ДЕЙСТВИЙ**

Считаем необходимым подчеркнуть, что для расследования преступлений рассматриваемой группы справедливы рекомендации, которые даны в литературе по производству отдельных следственных действий при расследовании базовых преступлений (мошенничества, вымогательства, убийства).

В случае возбуждения уголовного дела и производства следственных действий спустя значительный промежуток времени после совершения преступления необходимо проведение комплекса оперативно-розыскных мероприятий (таких, в первую очередь, как опрос лиц, которые могут обладать интересующей следствие информацией, наблюдение, прослушивание телефонных переговоров лиц, чья причастность к совершению преступления проверяется). С учетом сложившейся ситуации, в силу того, что заинтересованные лица уже успели успокоиться и утратили бдительность, эти мероприятия могут дать информацию, которая в дальнейшем будет использована в тактических целях при подготовке и проведении следственных действий, а также в процессе доказывания. В настоящей работе мы остановимся только на тех особенностях производства отдельных следственных действий, которые характерны именно для дел о преступлениях, совершаемых с целью завладения жилым помещением.

#### **3.1. Особенности следственных осмотров**

По делам о преступлениях рассматриваемой группы может возникнуть необходимость в производстве различных следственных осмотров. Начнем с *осмотра места происшествия*.

Как правило, необходимость в производстве данного след-

ственного действия возникает по всем делам о преступлениях, совершенных с целью завладения жилым помещением, поскольку позволяет следователю получить информацию об обстановке на месте совершения преступления, о следах, оставшихся в результате его совершения, а также в результате нахождения там виновных, потерпевшего, иных лиц.

Несмотря на то что возможность и необходимость этого следственного действия по делам об убийствах с целью завладения жилым помещением нередко возникают по истечении значительного времени после совершения убийства, это не исключает целесообразность его производства. В практике известны случаи обнаружения следов биологического происхождения на месте расчленения трупа спустя полгода или год. Поэтому необходимо привлечь специалиста в области судебной медицины и тщательно исследовать предполагаемые места происшествия (место жительства потерпевшего, заинтересованных в завладении его жилым помещением лиц и т. п.).

Особенности производства осмотра места происшествия определяются уже названными особенностями процесса доказывания по делам о преступлениях данной группы. При осмотре места происшествия кроме решения традиционных задач следователю необходимо обратить внимание на отыскание и изъятие всех документов, подтверждающих факты возникновения и перехода (возможного перехода после смерти) права собственности на жилое помещение: договоров приватизации жилого помещения, купли-продажи, мены, дарения, залога, завещаний, доверенностей на распоряжение имуществом (в первую очередь жилым помещением), а также на отыскание и изъятие предметов, которые могли быть использованы преступниками для оказания физического или психического воздействия (насилия) в отношении потерпевшего, для подделки документов, подписи потерпевшего или иных лиц на соответствующих документах, иных следов совершения преступления с целью завладения жилым помещением.

Наиболее распространенным из следственных осмотров по делам о преступлениях, совершаемых с целью завладения жилым помещением, является *осмотр документов*.

Как мы уже отмечали, основным источником доказательств будут являться различные документы, необходимые для отчуждения жилого помещения или сопровождавшие его, поэтому сле-



дователю надлежит исследовать подлинные экземпляры этих документов. Получить их следователь может, во-первых, от потерпевшего, заинтересованного в скором и справедливом расследовании преступления, во-вторых, в процессе производства выемки или обыска в местах их точного или предположительного хранения. На практике часто подменяют выемку истребованием необходимых документов, и в ряде случаев это приводит к тому, что у заинтересованных лиц появляется возможность заменить, скрыть, уничтожить требуемые объекты.<sup>1</sup> Особенно актуальной является такая возможность по делам о преступлениях данной группы, когда причастными к совершению преступления могут оказаться работники любого органа или учреждения, в котором хранится та или иная информация о сделках с недвижимостью. Следователю надлежит в обязательном порядке проводить выемку в соответствии с требованиями ст.ст. 164—170 УПК РФ.

Выемка документов проводится тогда, когда известно, где и у кого они находятся, при этом необходимо четко идентифицировать изымаемые объекты. По устоявшейся практике, выемка документов, отражающих финансово-экономическую или иную деятельность учреждения, допускается без точного наименования каждого документа и их реквизитов при условии, что максимально конкретизирована отражаемая ими деятельность.<sup>2</sup> Это можно было бы применить и к выемке документов в интересующих нас учреждениях, однако целесообразнее будет все же изучить особенности делопроизводства в данных организациях, чтобы пресечь возможное сокрытие ряда важных документов.

В случаях, когда точное местонахождение документа неизвестно, но предполагается, что этот документ может существовать и находиться у того или иного лица, производится обыск. Также документы могут быть случайно обнаружены при производстве обыска с иной целью. Все изымаемые в ходе обыска документы должны быть перечислены в протоколе обыска и опечатаны, поскольку, как правило, времени и условий осматривать их надлежащим образом на месте не бывает.

Следственный осмотр документов имеет очень большое значение, так как позволяет собрать информацию о совершенной сделке, обнаружить различные нарушения в содержании или

---

<sup>1</sup> Лившиц Е. М., Белкин Р. С. Тактика следственных действий. М., 1997. С. 95.

<sup>2</sup> Кальницкий В. В. Следственные действия. Омск, 2003. С. 31.

оформлении документов, имеющих значение для расследования преступления, и правильно поставить необходимые вопросы перед экспертами.

Цель такого осмотра — выявление и фиксация таких признаков документов, которые придают им значение вещественных доказательств, а также установление достоверных в них обстоятельств и фактов, имеющих значение для дела.<sup>1</sup> То есть каждый документ будет интересовать следствие по двум направлениям — с точки зрения содержания и с точки зрения наличия следов подделки.

Выше мы говорили о тех учреждениях и организациях, в которых могут и должны храниться документы, свидетельствующие о возникновении и переходе права собственности на жилое помещение. Особенности осмотра различных документов зависят от специфики делопроизводства в той организации, где они составляются, удостоверяются либо хранятся.

При осмотре р е е с т р а для регистрации нотариальных действий могут быть установлены следующие данные: дата обращения; фамилия, имя, отчество и место жительства лиц, обратившихся в нотариальную контору (если хотя бы один из обратившихся действует по доверенности, то когда, кем удостоверена доверенность, от чьего имени и на какой срок она выдана, каковы полномочия, передаваемые по этой доверенности); наименование и реквизиты документов, удостоверяющих личность обратившихся; содержание нотариального действия; сумма взысканной государственной пошлины (нотариального тарифа) и способ оплаты (наличными деньгами, через отделение банка с предоставлением квитанции об оплате); кто расписался в реестре (сами обратившиеся либо иные лица, какие именно и почему возникла такая необходимость); отсутствие отметок о расторжении договора.

По алфавитной книге учета з а в е щ а н и й можно не только установить фамилию, имя и отчество лица, составившего завещание, но и дату удостоверения завещания, номер по реестру (что позволит отыскать саму запись, сделанную в реестре для регистрации нотариальных действий), а также факт отмены данного завещания или составления нового, если такое событие имело место.

---

<sup>1</sup> Лившиц Е. М., Белкин Р. С. Указ. соч. С. 77.

В процессе осмотра алфавитной книги учета наследственных дел можно по фамилии, имени, отчеству умершего и по дате смерти установить номер наследственного дела для последующего отыскания и изучения всех документов, хранящихся в указанном деле.

При осмотре книги учета наследственных дел можно выяснить: дату поступления заявления; фамилию, имя, отчество умершего; время смерти; фамилию, имя, отчество заявителя (заявителей); дату выдачи свидетельства о праве на наследство; дату списания дела в архив и номер дела.

В алфавитной книге учета записей об отчуждении жилых домов и арестов, наложенных на жилые дома, по фамилии собственника можно установить номер в реестре, под которым сделана запись о наложенном запрещении либо аресте.

Необходимая информация о состоянии здоровья потерпевшего, как физического, так и психического, может быть получена в процессе осмотра карты амбулаторного больного, истории болезни, документации из психоневрологического и наркологического диспансеров, травматологических пунктов, органов социального обеспечения.

Информацию о наличии у потерпевшего и движении денежных средств можно получить при изучении соответствующих документов, полученных из банковских учреждений.

Помимо указанных документов следствие будут интересоваться все иные документы, содержащие информацию о потерпевшем, виновном, объекте недвижимости, находящиеся в федеральной регистрационной службе, агентстве по приватизации, риелторском агентстве, органах внутренних дел и пр. Так, крайне важными представляются осмотры договоров купли-продажи, дарения или иного договора отчуждения жилого помещения, завещания, а также доверенностей на распоряжение таким имуществом (особенно с правом отчуждения). Интерес будут представлять и различного рода расписки, платежные документы, черновые записи.

Если в ходе осмотра перечисленных документов следователь придет к выводу о необходимости их дополнительного исследования, использования некоторых из них или даже всех в тактических целях при производстве отдельных следственных действий (например, допросов), следует организовать и провести их выемку. Поскольку выемка документов по делам данной категории не

отличается существенным своеобразием и различные вопросы тактики ее производства подробно рассмотрены в литературе, останавливаясь на сущности ее организации и производства в настоящей работе не представляется целесообразным.

Кроме перечисленных существуют и иные источники информации. Так, не следует игнорировать наличие у потерпевшего магнитофона (диктофона), компьютера. В ходе их осмотра может быть получена информация, которая позволит установить те или иные важные для расследования обстоятельства. К осмотру такой аппаратуры целесообразно привлекать соответствующего специалиста, чтобы исключить неосторожное уничтожение информации.

Сведения о том, кто звонил потерпевшему, передавал ему разного рода сообщения, иная информация могут быть получены в ходе осмотра его домашнего или рабочего телефона с автоответчиком, мобильного телефона. Целесообразно направить запросы оператору мобильной связи (обслуживающему потерпевшего или кого-либо из членов преступной группы), в территориальный телефонный узел.

Например, сотовая компания может предоставить информацию о звонках, совершаемых на определенный номер или с него, о лице, на которое зарегистрирован данный телефонный номер, о времени подключения к сети, а также полную распечатку номеров, с которых или на которые осуществлялись звонки, направлялись SMS-сообщения, с указанием времени осуществления соединений. Кроме того, можно получить информацию о местонахождении абонента исходя из того, какие базовые станции принимают от него сигнал; телефон с каким заводским номером использует абонент.

По результатам осмотра документов следователь может принять решение о назначении криминалистических экспертиз документов.

### 3.2. Допросы

Допрос — тщательно регламентируемая законом специальная процедура, с помощью которой уполномоченные на то лица получают от граждан показания — информацию (сведения, данные) о расследуемом преступлении и связанных с ним событиях.<sup>1</sup> Допрос является самым распространенным следственным действием, поэтому грамотное его проведение, установление контакта с допрашиваемым, выяснение всех интересующих вопросов является крайне важным для успешного расследования преступления.

Информация, представляющая интерес для целей раскрытия и расследования преступлений данной группы, помимо самого потерпевшего по делам о мошенничестве и вымогательстве, может быть известна различным категориям граждан. В их числе: родственники и знакомые потерпевшего; соседи по дому, квартире, даче, гаражу и т. п.; коллеги по работе (в том числе и по бывшему месту работы); служащие различных органов, в которых хранится та или иная информация как о предмете преступного посягательства — жилком помещении (жилищная служба, федеральная регистрационная служба, нотариальная контора, агентство по приватизации и пр.), так и о потерпевшем (паспортный стол, районная поликлиника, больница, психоневрологический и наркологический диспансеры и др.).

Следует помнить, что лица, работающие с недвижимостью, нередко бывают уверены в том, что следователь не разбирается в существующем порядке перехода прав на жилые помещения, а также в особенностях документооборота в конкретных учреждениях, поэтому, чтобы пресечь возможное противодействие следствию, необходимой для успешного проведения допроса является тщательнейшая подготовка к нему.

В случае готовности потерпевшего содействовать следствию по делам о мошенничестве и вымогательстве основную информацию о способе совершения преступления и других обстоятельствах можно получить от него. В протоколах допросов крайне важно отразить, помимо объективных обстоятельств преступления, субъективное отношение жертвы к случившемуся. По делам о мошенничестве важным также является выяснение момента осознания потерпевшим того, что в отношении его совершено преступление.

---

<sup>1</sup> Питерцев С. К., Степанов А. А. Тактика допроса на предварительном следствии и в суде. СПб., 2001. С. 8.

Допросы родственников и близких знакомых потерпевших относятся к числу традиционно проводимых следственных действий. Следует только отметить, что допросы этих лиц по делам о преступлениях рассматриваемой группы должны в первую очередь преследовать цели установления обстоятельств, подлежащих исследованию и доказыванию, а также обстоятельств, перечисленных в предложенных программах исследования личности потерпевшего и характеристики занимаемого им жилого помещения. Вместе с тем, с учетом особенностей криминалистической характеристики преступлений данной группы, мы хотели бы подробнее остановиться на допросах других лиц.

Ранее отмечалось, что работники учреждений, в которых происходит оформление, удостоверение и регистрация возникновения и перехода права собственности на жилые помещения, также могут располагать определенным объемом информации, полезной для целей установления истины по делам данной группы. К числу таких работников относятся: нотариусы, помощники нотариуса, стажеры нотариуса, сотрудники нотариальных контор, работники агентств по приватизации и службы регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере.

### ***Допрос работников нотариальной конторы***

На сотрудничество работников нотариальной конторы следствие может рассчитывать только в том случае, если они не были каким-либо образом заинтересованы в удостоверении данной сделки и ими не был нарушен порядок установления личности и проверки дееспособности лиц, выступавших сторонами сделки, а также составления и удостоверения соответствующих документов. Однако в любом случае представляется целесообразным проводить такой допрос после изучения документов, имеющих отношение к заключенной сделке, чтобы иметь возможность в ходе допроса предъявлять эти документы в целом либо в какой-либо части.

У работников нотариальной конторы можно выяснить:

кто именно обращался для удостоверения той или иной сделки (если прошло не очень много времени — как выглядели обратившиеся);

знают ли они этих граждан или кого-либо из них (если да, то когда, при каких обстоятельствах познакомились, какие отношения сложились);

кто еще присутствовал (кроме сторон сделки), почему;

кто составлял проект договора (завещания), почему, предлагалось ли собственнику жилого помещения ознакомиться с проектом договора, сделать какие-либо замечания, делал ли он какие-либо замечания;

как и кем выяснялось: какие именно намерения имел собственник жилого помещения при обращении в нотариальную контору, в полной ли мере понимал характер заключаемой сделки, а также характер последствий, которые имела бы сделка для него;

кто удостоверил сделку;

кто произвел запись в реестре (в каждой из книг, если правилами предусмотрена обязательность записей в нескольких книгах, реестрах или журналах);

кто выполнял удостоверительную надпись на документе (каждую его часть, если различные части выполнены разными почерками);

чья подпись стоит в удостоверительной надписи (если не нотариуса, то почему), оттиск какой печати стоит в удостоверительной надписи (если сделан оттиск не той печати, то почему);

какие документы были представлены сторонами (в том числе и для подтверждения права собственности на жилое помещение), какова судьба каждого документа.

Если в реестре или на экземпляре договора сделаны какие-либо отметки (например, о расторжении удостоверенного договора), сотрудники нотариальной конторы смогут пояснить, по какой причине, на основании каких документов произведена эта дополнительная запись, указать место хранения этих документов.

Если следователь не смог найти какой-либо документации, могут быть дополнительно поставлены вопросы о том, кто является ответственным за делопроизводство в конторе, почему, кем установлен такой порядок, в каком документе он закреплен и почему, где в настоящее время находятся документы, представляющие интерес для целей расследования. В процессе изучения дополнительно найденных документов могут появиться и иные вопросы.

### *Допрос иных свидетелей*

Рассчитывать на то, что в службе регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере лица, принимающие документы,

запомнили подающего их гражданина, не приходится, поскольку в день к ним обращаются сотни граждан. В Санкт-Петербурге, к тому же, прием документов осуществляется через окно, поэтому рассмотреть пришедшего человека не всегда удастся. Интерес для следствия будут представлять те сотрудники, в обязанности которых входит экспертиза подлинности представленных документов, и те, за чьей подписью выдаются свидетельства о регистрации и проставляются штампы на договорах. В случаях, когда следствие располагает информацией о том, что регистрация была проведена по поддельным документам либо при неполном их комплекте, допрос следует проводить после изъятия соответствующих документов и изучения порядка регистрации, чтобы иметь возможность использовать данную информацию для пресечения дачи ложных показаний.

Как правило, в агентстве по приватизации, службе регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере и нотариальной конторе находится одновременно несколько человек (может быть даже не один десяток), пришедших для подачи, получения, регистрации или удостоверения тех или иных документов. Некоторое время они вынуждены ожидать своей очереди, следовательно, имеют возможность наблюдать и запомнить некоторых из тех, кто находится в данном учреждении одновременно с ними. Сведения о том, кто именно обращался в то или иное учреждение до или после интересующих следствие лиц, можно установить по документам (реестрам, книгам), которые ведутся в учреждении.

В процессе допроса этих граждан следует установить: по какой причине, с какой целью они оказались в данном учреждении, кто был вместе с ними (их родные, знакомые), не встретили ли кого-либо из родных, знакомых (если встретили, то кого именно, где они проживают, находятся в настоящий момент), на кого из незнакомых граждан обратили внимание, почему, разговаривали ли с кем-либо из незнакомых граждан, о чем, что известно о цели прихода лиц, интересующих следствие (запомнили ли их, почему, слышали ли, о чем они говорили между собой, о чем договаривались, какие условия друг другу ставили и т. п., сколько человек приходило вместе с ними, на чем они приехали в учреждение).

Все эти лица, несмотря на кажущуюся незначительность задаваемых им вопросов, могут дать интересную информацию, которая в дальнейшем может помочь следствию установить дополни-



тельных свидетелей, лиц, заинтересованных в подписании договоров, а также реальных участников сделок и их реальные цели.

Во время допроса следует грамотно выбирать тактику проведения данного следственного действия. В научной литературе тактика проведения допроса представлена достаточно широко.<sup>1</sup> Все предложенные разработки необходимо использовать при выборе различных тактических приемов, под которыми понимаются приемы организации и планирования предварительного и судебного следствия, подготовки и проведения отдельных процессуальных действий.

При проведении допроса типичны следующие ситуации: бесконфликтная, когда допрашиваемый дает полные и правдивые показания, и конфликтная — со строгим и нестрогим соперничеством, когда допрашиваемый, соответственно, либо полностью отказывается от дачи показаний или говорит неправду относительно всех интересующих вопросов, либо относительно определенной части. Задача следователя состоит в правильном определении линии поведения допрашиваемого и использовании необходимых тактических приемов.

Так, в случаях, когда допрашиваемое лицо дает ложную информацию, самым действенным приемом будет предъявление имеющихся документов, опровергающих его показания. Целесообразно также использовать такие приемы, как допуск легенды, пресечение лжи, создание преувеличенной осведомленности следствия и пр. Предъявление имеющихся документов, создание преувеличенной осведомленности и демонстрация возможностей следствия могут помочь разговорить лицо, не идущее на контакт. Кроме того, не стоит забывать, что во многих случаях действенной является апелляция к положительным качествам допрашиваемого.

В случаях же, когда лицо готово и желает давать показания, однако в силу ряда обстоятельств не может вспомнить интересующие следствие детали, необходимо применять методы когнитивного допроса, направленного на использование скрытых воз-

---

<sup>1</sup> См., например: Закаатов А. А., Цветков С. И. Тактика допроса при расследовании преступлений, совершенных организованными преступными группами. М., 1996; Зорин Г. А. Руководство по тактике допроса. М., 2001; Питерцев С. К., Степанов А. А. Указ. соч.

возможностей человеческой памяти.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Образцов В. А., Богомолова С. Н. Допрос потерпевшего и свидетеля на предварительном следствии. М., 2003. С. 59.

### 3.3. Судебные экспертизы

## Криминалистическая экспертиза документов

Еще Е. Ф. Буринский в начале XX века писал, что «уголовная экспертиза документа должна идти об руку с следствием, черпать из следственного производства необходимые сведения и, в свою очередь, давать таковые же следствию».<sup>1</sup>

Криминалистическое исследование документов принято подразделять на технико-криминалистическое исследование документов и исследование письма.

Технико-криминалистическое исследование документов позволяет установить значимые для расследования обстоятельства и способы изготовления документов, а также факты и способы внесения изменений в исследуемые документы.

Исследование письма как средства запечатления мысли человека с помощью языка и специально созданной системы условных обозначений (письменности) представлено криминалистическим почерковедением и криминалистическим автороведением, которые позволяют решать идентификационные и неидентификационные задачи относительно исполнителя и автора текста.

Соответственно видам криминалистического исследования выделяют три вида экспертиз: судебно-техническая, почерковедческая и автороведческая.

В процессе расследования преступлений, совершаемых с целью завладения жилым помещением, может возникнуть необходимость в назначении и производстве экспертиз всех трех видов, поскольку при изучении документов могут возникнуть и вопросы, связанные с процессом изготовления того или иного документа в целом либо отдельных его частей и реквизитов, и вопросы, связанные с тем, кто является исполнителем текста или подписей, и вопросы, связанные с необходимостью установления автора текста.

При производстве судебно-технической экспертизы документов перед экспертом стоят следующие основные задачи: установ-

---

<sup>1</sup> Буринский Е. Ф. Судебная экспертиза документов, производство ее и пользование ею. М., 2002. С. 4.

ление способа изготовления документа; установление наличия изменений в документе и способа их внесения; выявление невидимых записей; восстановление поврежденных документов; идентификация технических средств, приспособлений и материалов, которые использовались для изготовления документа или внесения изменений в него; установление давности изготовления документа.

Исследование оттисков печатей и штампов позволяет выявить неразборчивые оттиски, идентифицировать печать или штамп, установить способ подделки и применения инструментов и материалов, установить лицо, нарисовавшее клише или оттиск.<sup>1</sup>

При исследовании письма выделяют три группы признаков: степень грамотности пишущего, словарный запас и стиль изложения. На основании изучения особенностей письменной речи можно решить вопрос как об идентификации личности, так и о социально-психологическом портрете автора текста. Так, на разрешение почерковедческой экспертизы выносится вопрос о том, кем выполнен данный текст, т. е. вопрос об идентификации личности, а на разрешение автороведческой экспертизы — вопрос о среде обитания, образовании, профессии и иных характеристиках автора текста.

Необходимость проведения почерковедческой экспертизы чаще всего возникает тогда, когда вызывает сомнение подлинность той или иной подписи на документе, когда необходимо установить факт выполнения письменного документа (например, завещания или доверенности) конкретным лицом. Причем важно не только доказать, что данная подпись выполнена либо текст написан не заявленным лицом, но и установить истинного автора письма. Для проведения данной экспертизы необходимо предоставить экспертам образцы почерка для сравнительного исследования. Как известно, могут быть предоставлены экспериментальные, свободные либо условно-свободные образцы.

Может возникнуть такая ситуация, когда получение экспериментальных образцов у подозреваемого в силу различных причин невозможно. В таких случаях, так же как и в случае смерти завещателя, необходимо истребовать разные документы, написанные данным лицом, т. е. свободные образцы почерка. Такие документы могут быть в отделе кадров по месту работы (рапорты, объяснения и пр.), в учебном заведении (заявление о приеме, автобио-

---

<sup>1</sup> Руководство по расследованию преступлений / под ред. А. В. Гриненко. М., 2002. С. 290—295.

графия и т. д.) и иных учреждениях, а также у родных и знакомых (письма, открытки). В качестве условно-свободных образцов могут быть использованы, например, собственноручные объяснения либо собственноручно написанные показания того или иного лица, чьи почерк или подпись интересуют следствие.

Перед экспертом-почерковедом могут быть поставлены следующие вопросы: кем из числа определенных лиц выполнены рукописные тексты; кем выполнена подпись от имени определенного лица, им самим или другим; не выполнены ли рукописные тексты (подписи) в нескольких документах или различные фрагменты текста в одном документе одним и тем же определенным лицом.

Проведение автороведческой экспертизы имеет важное значение в тех случаях, когда достоверно известно или предполагается, что автор и исполнитель документа — разные лица. Особую значимость этот вид исследования приобретает при изучении предсмертных записок, когда убийство инсценировано под самоубийство, а также в случаях написания завещания с помощью технических средств, когда почерковедческая экспертиза бесспорна.

Перед экспертом в данном случае могут быть поставлены такие вопросы, как: является ли автором текста конкретное лицо; каковы характеристические данные автора текста (родной или преобладающий язык, место формирования его речевых навыков, уровень грамотности, профессия).

При расследовании преступлений рассматриваемой группы может возникнуть необходимость проведения любой из указанных экспертиз документов. Безусловно, чаще всего требуется проведение судебно-технической экспертизы для установления возможных фактов подделки различных документов, как правило, доверенностей, завещаний и паспортов, а также почерковедческой — для установления подлинности подписей.

### ***Судебно-психиатрическая, судебно-психологическая и комплексная психолого-психиатрическая экспертизы***

Судебно-психиатрическая, судебно-психологическая и комплексная психолого-психиатрическая экспертизы являются типичными по делам данной группы, поскольку психическое состояние жертвы имеет значение для правильной квалификации деяния и понимания механизма совершения преступления.

Судебно-психиатрическая экспертиза призвана отвечать на

вопросы, относящиеся к исследованию и оценке психического здоровья лица, в частности, имелись ли у потерпевшего психические расстройства, обуславливающие его беспомощное состояние; мог ли потерпевший осознавать значение своих действий и руководить ими.

Комплексная психолого-психиатрическая экспертиза призвана отвечать на вопросы, затрагивающие пограничные между психологией и психиатрией проблемы.

Судебно-психологическая экспертиза может проводиться как в отношении оставшегося в живых потерпевшего, так и в отношении умершего — посмертная судебно-психологическая экспертиза. Причем именно второй вид судебно-психологических экспертиз представляет наибольший интерес при расследовании преступлений рассматриваемой группы.

Главной задачей посмертной судебно-психологической экспертизы лиц, погибших в результате совершения преступления, является установление индивидуально-психологических особенностей, важных для оценки отношений между погибшим и преступниками.

Перед экспертом могут быть поставлены следующие задачи:

изучение (по документам) основных индивидуально-психологических особенностей погибшего;

анализ ситуации, в которой происходили события, предшествовавшие смерти (исследование межличностных отношений в семье или другом социальном окружении, анализ социально-бытовых факторов и их влияние на психическое состояние погибшего и пр.);

анализ психического состояния погибшего до преступления;

клинико-психологический анализ умственной работоспособности и интеллектуальной продуктивности погибшего (по медицинским документам, показаниям свидетелей и пр.).

Все перечисленные задачи решаются психологом с помощью ретроспективного анализа события преступления, а также на основе психологического анализа свидетельских показаний и документов, собранных предварительным следствием.

В методическом плане посмертная судебно-психологическая экспертиза является чрезвычайно сложной, так как непосредственное изучение личности потерпевшего в ней исключается. Поэтому важной предпосылкой для успешного ее проведения является наличие в материалах уголовного дела всесторонних характеристик личности погибшего. Перед следователем стоит

задача сбора значимой психологической информации о потерпевшем.

Опираясь на информацию, имеющуюся в распоряжении следствия и предоставленную для проведения экспертного исследования, психолог с целью уточнения личностных характеристик и составления психологического портрета жертвы может участвовать в допросе свидетелей для постановки интересующих его вопросов.

Для получения объективной информации о личности жертвы и особенностях ее психического состояния используется метод обобщенных независимых характеристик, когда сведения о потерпевшем, полученные из разных источников, освещающие его индивидуально-психологические особенности и особенности поведения в различных жизненных ситуациях, анализируются экспертом-психологом и сопоставляются друг с другом. Нередко психолог использует различные характерологические тесты, прожективные методики, где свидетели отвечают на вопросы так, как на них могла бы ответить жертва. Затем эти данные обрабатываются и вычленяются наиболее значимые личностные радикалы.

Важным дополнением к изучению личности жертвы является анализ документов, являющихся продуктом ее деятельности (дневников, писем, записок, рисунков, ручных поделок и пр.).

При изучении личностных особенностей жертвы психолог использует биографический метод, который состоит в получении сведений о жизненном пути погибшего в процессе допроса его родственников, изучения записей в трудовой книжке, просмотра фотоальбомов, писем и других материалов.

Анализ особенностей виктимного поведения жертв данного вида преступлений позволяет выделить условно два типа виктимного поведения: пассивно-подчиняемый и провоцирующий.

Пассивно-подчиняемый тип виктимного поведения характеризуется тем, что потерпевшие без всякого сопротивления выполняют все требования преступников. Причиной такого их поведения является низкий уровень интеллекта, что затрудняет осмысление происходящего, предвидение возможных и неизбежных последствий. Это наблюдается у лиц с умственной отсталостью, с тяжелыми формами шизофрении и эпилепсии, с глубокой старческой деменцией.

При провоцирующем типе виктимного поведения жертва сама способствует созданию криминогенной ситуации. Жертвы данно-

го типа в силу различных социально-бытовых обстоятельств сами ищут различные варианты совершения сделок со своим жилым помещением. Форма данного типа виктимного поведения наиболее часто встречается у дезадаптивных лиц: хронических алкоголиков, наркоманов, психопатов, отчаявшихся безработных.

Таким образом, нами рассмотрены основные особенности криминалистической характеристики, следственных ситуаций, а также программы расследования и наиболее значимые особенности производства отдельных следственных действий по делам о преступлениях, совершаемых с целью завладения жилым помещением. При раскрытии и расследовании таких преступлений следует иметь в виду, что существующие рекомендации по раскрытию и расследованию мошенничества, вымогательства и убийства в целом могут и должны быть экстраполированы на преступления данного вида.

Рассмотренные в пособии особенности должны учитываться на всех этапах расследования: при анализе получаемой информации, определении путей поиска необходимой дополнительной информации, круга и последовательности проведения отдельных следственных действий, тактики проведения планируемых следственных действий и оперативно-розыскных мероприятий.

После установления круга лиц, заинтересованных в совершении любого из преступлений рассматриваемой группы, а также лиц, которые могут и должны располагать определенной информацией, представляющей интерес для целей расследования (с учетом перечисленных особенностей), следует организовать работу по получению от них максимально полной и объективной информации, а также по проверке этих лиц следственным и оперативным путем на причастность к совершенному преступлению в качестве заказчиков, посредников, пособников либо непосредственных исполнителей.

При этом прежде всего следует акцентировать внимание на поиске, фиксации, изъятии и необходимом исследовании материальных следов совершенного преступления, а также следов документального оформления перехода права собственности на жилое помещение и т. п.



## СОДЕРЖАНИЕ

|   |    |
|---|----|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....   | 3  |
| <b>1. КРИМИНАЛИСТИЧЕСКАЯ<br/>ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕСТУПЛЕНИЙ,<br/>СВЯЗАННЫХ С ЗАВЛАДЕНИЕМ ЖИЛЫМИ<br/>ПОМЕЩЕНИЯМИ</b>        | 5  |
| 1.1. Характеристика предмета преступного пося-<br>гательства и мотивов совершения преступления.....                     | —  |
| 1.2. Характеристика личности потерпевшего.....  | 8  |
| 1.3. Способ, время и место совершения преступ-<br>ления.....  | 14 |
| <i>Мошенничество на рынке первичного жилья</i> .....  | 15 |
| <i>Мошенничество на рынке вторичного жилья</i> .....  | 17 |
| <i>Вымогательство</i> .....   | 20 |
| <i>Убийство с целью завладения жилым помещением</i>   | 22 |
| 1.4. Особенности процесса следообразования.....   | 28 |
| 1.5. Особенности личности преступника.....  | 43 |
| <b>2. ВОЗБУЖДЕНИЕ УГОЛОВНОГО ДЕЛА И<br/>ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ<br/>РАССЛЕДОВАНИЯ НА ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ<br/>ЭТАПЕ</b> ..... | 48 |
| 2.1. Проверка заявления и принятие решения о<br>возбуждении уголовного дела.....  | —  |
| 2.2. Обстоятельства, подлежащие исследованию и<br>доказыванию.....  | 52 |
| 2.3. Типичные следственные ситуации первоначального<br>этапа расследования.....   | 58 |
| 2.4. Программы расследования.....   | 61 |
| <i>Программа изучения личности потерпевшего</i> .....   | 62 |
| <i>Программа изучения характеристик жилого по-<br/>мещения</i> .....  | 64 |

|   |   |
|---|---|
| <i>Программа изучения событий, связанных с рас-<br/>следуемым преступлением.....</i>  | 65  |
| <i>Программа изучения личности нового собствен-<br/>ника (владельца) жилого помещения.....</i>                              | 66  |
| 2.5. Особенности взаимодействия следователя с<br>органами, осуществляющими оперативно-розыск-<br>ную деятельность.....      | 67  |
| <b>3. ОСОБЕННОСТИ ОТДЕЛЬНЫХ<br/>ДЕЙСТВИЙ.....</b>   | <b>ПРОИЗВОДСТВА<br/>СЛЕДСТВЕННЫХ<br/>69</b> |
| 3.1. Особенности следственных осмотров.....   | 70  |
| 3.2. Допросы.....   | 75  |
| <i>Допрос работников нотариальной конторы.....</i>  | 76  |
| <i>Допрос иных свидетелей.....</i>  | 77  |
| 3.3. Судебные экспертизы.....   | 80  |
| <i>Криминалистическая экспертиза документов</i>   | —   |
| <i>Судебно-психиатрическая, судебно-психологичес-<br/>кая и комплексная психолого-психиатрическая экс-<br/>пертизы.....</i> | 82  |

# ОСОБЕННОСТИ РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ЗАВЛАДЕНИЕМ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

*Учебное пособие*

Редактор *Н. Я. Ёлкина*  
Компьютерная правка *Ю. С. Савенковой*

Подписано в печать 11.05.2010 г. Бум. тип. № 1.  
Гарнитура “Times New Roman Cyr”. Ризография. Печ. л. 5,5.  
Уч.-изд. л. 5,5. Тираж 500 экз. (1-й завод 1—170) Заказ 1968.

Редакционно-издательская лаборатория  
Санкт-Петербургского юридического института (филиала)  
Академии Генеральной прокуратуры РФ

Отпечатано в Санкт-Петербургском юридическом институте (филиале)  
Академии Генеральной прокуратуры РФ

191104, Санкт-Петербург, Литейный пр., 44