

сурсная конъюнктура рынка. Так, если экономическое развитие обеспечивается экстенсивным путем, например, за счет экспорта природных ресурсов и необработанного сырья, то это генерирует прецеденты утраты экономической безопасности и нарастания кризисных явлений. Экстенсивный путь развития предопределяется по большей части именно стремлением к снижению затрат и отсутствием интереса как к инновациям, так и к инвестициям с высоким сроком окупаемости. Причем эти факторы могут проявляться не только на уровне субъекта хозяйствования, но и в целом на общегосударственном уровне.

Интенсивная модель развития базируется на повышении отдачи от имеющихся ресурсов. Это можно реализовать только на базе использования новых технологий. Таким образом, интенсивное развитие опирается прежде всего на инновационные решения во всех областях хозяйственной деятельности. Но инновации являются результатом научно-исследовательской и научно-практической деятельности, а также других интеллектуальных разработок, т. е. интенсивное развитие обеспечивается только при наличии человеческого капитала высокого уровня, способного генерировать инновационные идеи, подкрепленные глубоким анализом и разработками интеллектуально емкого характера.

Реализуемые в хозяйственной деятельности инновационные идеи и решения повышают инвестиционную привлекательность как отдельных субъектов хозяйственных правоотношений, так и государства в целом, позволяя конкурировать за высококвалифицированную рабочую силу, а также давая возможность коррелировать структуру экспорта в пользу высокотехнологичной продукции, услуг и сервисов, функционирующих на базе развивающихся цифровых технологий. Цифровизация экономики в настоящее время является одной из наиболее значимых, глобальных тенденций, результаты которых ощущаются в различных сферах жизнедеятельности общества. Это и большие данные, и нейротехнологии, и искусственный интеллект, и технология распределенного реестра (блокчейн), и квантовые технологии, а также новые производственные технологии, промышленный интернет, робототехника, сенсорика, беспроводная связь, виртуальная и дополненная реальности и другие сквозные технологии цифровой экономики.

Хозяйственная деятельность включает в себя сложную многообразную систему взаимодействующих процессов, требующих эффективного управления. Качественное управление этими процессами реализуется благодаря информационному элементу экономической безопасности, включающему учетно-аналитическую информацию. Все процессы подлежат учету, контролю и анализу, а такую функцию выполняет бухгалтерский учет, объективно занимающий главенствующую роль в объединении учетной и аналитической информации. Именно бухгалтерская информация позволяет оперативно отражать и документально подтверждать все хозяйственные процессы, отслеживать эффективность использования ресурсов, выявлять отклонения фактических и плановых показателей, обобщать и классифицировать информацию, обеспечивая, таким образом, экономическую безопасность.

Кроме того, посредством анализа синтетического и аналитического учета реализуется своевременная оперативная доступность к промежуточным и итоговым результатам, в том числе и к тем, которые требуют оперативного анализа и реагирования как со стороны менеджмента высшего звена, так и со стороны контрольных органов. От того, насколько учетно-аналитическая информация будет целостной, достоверной и оперативной, зависит эффективность принимаемых управленческих решений, прежде всего в плане реагирования на внутренние и внешние угрозы для экономической безопасности. Таким образом, учетно-аналитическая информация является ключевым фактором, определяющим экономическую безопасность, поскольку она имеет приоритеты по отношению к любой другой информации с точки зрения доступности и системности.

В условиях стремительно меняющейся рыночной среды содержание, методики и функции учетно-аналитического процесса должны своевременно актуализироваться. Расширение сферы деятельности международных компаний, либерализация торговли и движения капитала предполагают возникновение сложных взаимосвязей с большим количеством привлекаемых субъектов хозяйствования, функционирующих на разных правовых платформах регулирования хозяйственной деятельности. Вместе с тем учетно-аналитическая информация выступает средством коммуникации в рамках не только локальных и национальных, но и международных рынков. При этом, с одной стороны, возникает вопрос информационной безопасности отдельных субъектов хозяйствования, различного рода крупных холдингов, альянсов и корпораций в части сохранности и защиты данных, а с другой – прозрачности этих данных для инвесторов. Все это создает прецедент высокой степени вероятности возникновения рисков.

Для нивелирования данных рисков необходимо развитие учетно-аналитической информации в направлении максимального сглаживания прецедентов несоответствия между складывающейся практикой раскрытия информации и существующими принципами ее формирования; совершенствования системы регулирования бухгалтерского учета и отчетности в целом; эффективной реализации международных тенденций в части унификации и гармонизации системы бухгалтерского учета и отчетности, включая объективную необходимость применения Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Это будет способствовать трансформации национальных экономик различных интеграционных объединений государств ближнего и дальнего зарубежья в направлении оптимального сочетания положительных аспектов свободного рынка при одновременном максимальном нивелировании либо по возможности полном устранении его отрицательных проявлений.

УДК 343.985

*А.Г. Желобкович*

#### **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВЫХ ОСНОВ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ МОШЕННИЧЕСТВУ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости является труднодоказуемым общественно опасным деянием ввиду наличия множества способов его совершения, возможности вуалирования преступных действий путем заключения различных гражданско-правовых сделок, осуществления иных юридических действий. Преступники фактически во всех случаях для получения возможности распоряжения собственностью потерпевших, а также придания своим действиям видимости за-

конных, прибегают к услугам нотариусов, государственных регистраторов недвижимости. Несмотря на то что на указанных должностных лиц возлагаются обязанности по обеспечению защиты прав и законных интересов граждан при совершении нотариальных, регистрационных действий, имеют место факты мошеннических посягательств, направленных на завладение правом собственности на жилую недвижимость потерпевших, денежными средствами, полученными от ее реализации. Как свидетельствует практика, а также материалы изученных уголовных дел, дел оперативного учета, ни в одном из случаев мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости от нотариусов, регистраторов недвижимости информации о подготавливаемых, совершаемых преступлениях в органы внутренних дел не поступало. Данное положение, на наш взгляд, необходимо связывать с наличием пробелов в правовом регулировании взаимодействия органов внутренних дел с органами государственной регистрации недвижимого имущества, нотариатом.

Так, согласно ст. 9 Закона «О нотариате и нотариальной деятельности» нотариусы, уполномоченные должностные лица обязаны соблюдать нотариальную тайну. Исходя из п. 2 данной статьи сведения, составляющие нотариальную тайну, а также содержащие их документы выдаются только гражданам и юридическим лицам, от имени, на имя, по поручению либо в отношении которых было совершено нотариальное действие, а также по письменному требованию органов уголовного преследования, по находящимся в их производстве материалам и уголовным делам. Проанализировав описанные нормы вышеназванного закона, мы можем заключить, что информация о содержании нотариального действия выдается только гражданам и юридическим лицам, которые участвовали в совершении нотариального действия, а также по письменному требованию органов уголовного преследования по находящимся в их производстве материалам и уголовным делам. В п. 13 постановления Министерства юстиции Республики Беларусь «Об утверждении правил профессиональной этики нотариуса» указано, что независимо от того, совершено нотариальное действие или нет, если у нотариуса возникли подозрения в законности представленных документов или при совершении нотариального действия, оказании услуг правового и технического характера стало достоверно известно о готовящемся преступлении, нотариус обязан незамедлительно сообщить в соответствующие правоохранительные органы. В данном случае в вышеназванном законе отсутствует указание на механизм инициативной передачи нотариусами сведений, содержащих нотариальную тайну в правоохранительные органы, и в то же время в ведомственном нормативном правовом акте закреплена обязанность нотариусов по передаче сведений в правоохранительные органы в случае обнаружения признаков преступления.

На наш взгляд, для устранения указанных противоречий, а также регламентации механизма инициативной передачи нотариусами сведений в правоохранительные органы необходимо внести изменения в Закон «О нотариате и нотариальной деятельности», дополнив п. 2 ст. 9 следующим положением: сведения, составляющие нотариальную тайну, передаются инициативно правоохранительным органам, если у нотариуса, уполномоченного лица возникли подозрения в законности представленных документов или при совершении нотариального действия, оказании услуг правового и технического характера стало достоверно известно о подготавливаемом, совершаемом, совершенном преступлении.

К проблемным аспектам противодействия рассматриваемой категории преступлений необходимо относить и то, что потерпевшие – собственники жилой недвижимости при совершении мошенничества часто не осознают сути производимого нотариального действия, последствий заключения той или иной гражданско-правовой сделки, что нашло свое подтверждение в изученном эмпирическом материале.

В качестве одного из множества примеров следует привести выдержки из приговора суда Заводского района г. Минска от 28 ноября 2016 г. в отношении обвиняемых К., Л. и Ф., которые на протяжении длительного времени совершали мошенничества с жилой недвижимостью на территории г. Минска.

Так, 18 марта 2011 г. обвиняемый К. под предлогом оформления пенсии доставил потерпевшую А. в нотариальную контору Партизанского района г. Минска, где, сообщив ей заведомо ложные сведения о необходимости подписания ведомости на получение пенсии, склонил заблуждавшуюся в совершаемых действиях потерпевшую к подписанию под видом ведомости на получение пенсии договора дарения, согласно которому А. передавала ему в дар  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на квартиру.

В данной ситуации потерпевшая была уверена, что, находясь в нотариальной конторе, она подписывает ведомость на получение пенсии. Нотариус в ходе опроса по факту описываемых событий указал, что разъяснил всем участникам порядок сделки и последствия ее совершения, проверил их адекватность к восприятию событий.

Исходя из этого в следственно-оперативной практике возникают ситуации, которые, с одной стороны, могут трактоваться сотрудниками правоохранительных органов как неправильное восприятие происшедших юридических событий потерпевшими и одновременно правомерность производимых действий со стороны нотариусов, регистраторов недвижимости, а с другой стороны, как халатность или сговор указанных должностных лиц с преступниками.

Выходом из сложившегося положения представляется необходимость разработки мер технического характера, которые позволяли бы при возникновении противоречивых ситуаций, подобных описанным нами выше, воспроизвести и в последующем проанализировать содержание осуществленного нотариального действия. В данном случае речь идет об использовании обязательной аудио-, видеозаписи нотариальных действий. На наш взгляд, фиксация нотариальных действий, связанных со сделками с недвижимым имуществом (в том числе завещаниями), удостоверением доверенностей на их совершение с помощью составления протоколов нотариальных действий и осуществления аудио-, видеозаписи должна быть обязательной. В настоящее время аудио-, видеозапись нотариальных действий осуществляется по усмотрению нотариусов либо по требованию обратившихся лиц (ст. 58 Закона «О нотариате и нотариальной деятельности»). Применение аудио-, видеозаписи регистраторами при удостоверении, регистрации сделок с жилой недвижимостью в законодательстве не регламентировано.

Использование обязательной аудио-, видеозаписи нотариальных, регистрационных действий с жилой недвижимостью позволит обеспечить должный уровень контроля и самоконтроля нотариусов, регистраторов, неоспоримость получаемых объективных данных и правильного порядка проведения всей процедуры в целом.