



КРИМИНАЛИСТИКА, ОПЕРАТИВНО-РОЗЫСКНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

УДК 343.985

*А.Г. Желобкович, преподаватель кафедры оперативно-розыскной деятельности факультета милиции Академии МВД Республики Беларусь
(e-mail: zhelobkovich.2108@gmail.com)*

ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НОТАРИАТЕ И ОРГАНАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК МЕРА ПРОФИЛАКТИКИ МОШЕННИЧЕСТВА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На основе анализа научных взглядов, изучения материалов следственно-оперативной практики по фактам мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости, а также правотворческой деятельности обосновывается необходимость законодательной регламентации обязательной аудио-, видеозаписи нотариальных удостоверительных действий, проводимых нотариусами, регистраторами недвижимости при совершении гражданско-правовых сделок с жилой недвижимостью граждан. Предлагается внесение изменений в Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности», а также в Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», что в совокупности относится автором к мерам профилактики мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: мошенничество, нотариат, жилая недвижимость, видеотекстовая фиксация.

Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости является труднодоказуемым общественно опасным деянием ввиду возможности его вуалирования под формально законную гражданско-правовую сделку, сопровождаемую составлением легальных документов. Суть преступления заключается в обмане потерпевшего относительно правовой природы сделки, последствий ее заключения, в том числе и в процессе сбора, оформления документов. К основным проблемным аспектам противодействия рассматриваемой категории преступлений относят то, что потерпевшие – собственники жилой недвижимости – не осознают сути производимого нотариального, удостоверительного действия, последствий заключения той или иной гражданско-правовой сделки. Заявленные доводы подтверждает изученный автором эмпирический материал.

В качестве примера следует рассмотреть преступную деятельность К., Л., 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 проставления подписи в ведомости на получение пенсии, склонил заблуждавшуюся относительно природы совершаемых ею действий потерпевшую к подписанию под видом ведомости на получение пенсии договора дарения, согласно которому А. передавала ему в дар $1/2$ доли в праве собственности на квартиру...»¹.

«... 2 августа 2013 г. обвиняемый К. склонил потерпевшего Ч. к добровольному отчуждению квартиры... после чего, введя потерпевшего в заблуждение относительно природы совершаемых сделок, сообщив ему ложные сведения о том, что он сохранит право собственности на квартиру, находясь в РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», контролировал заключение договора купли-продажи...».

¹ Номера уголовных дел не указаны ввиду отнесения их к закрытой информации (авт.).

Обвиняемый в данном случае сообщил потерпевшему о том, что принадлежащая ему жилая недвижимость после совершения сделки будет находиться в залоге с сохранением у него права собственности на нее.

«... 15 декабря 2011 г. обвиняемые К., Ф., предварительно введя потерпевшего Л. в заблуждение относительно природы совершаемой сделки, находясь в государственной нотариальной конторе № 1 Фрунзенского района г. Минска, контролировали заключение договора мены...».

При удостоверении данной сделки потерпевший Л. предполагал, что участвует в совершении купли-продажи жилой недвижимости, а не в ее обмене.

Для наглядности также можно осветить противоправную деятельность К., В., С., У., Б., З., совершивших ряд мошеннических посягательств, сопряженных с завладением правом собственности на жилую недвижимость граждан, денежными средствами, полученными от ее реализации.

«... С. и Б., под контролем В. и У., используя в качестве предлога проведение ремонта в квартире потерпевшего К., 15 апреля 2009 г. в г. Минске обманным путем склонили последнего без учета его волеизъявления к выдаче общей доверенности на имя Б., предоставляющей право распоряжения всем принадлежащим К. имуществом...».

В рассматриваемом случае нотариус удостоверил выдачу доверенности на право полного распоряжения имуществом потерпевшего, при этом последнему со стороны преступников указанное действие объяснялось необходимостью проведения ремонта по месту его жительства, реализовывать свое жилое помещение он категорически отказывался.

Подобного рода ситуации имели место в деятельности преступной организации под руководством М., участники которой совершали мошенничества на всей территории республики.

«... Так, обвиняемый Н., совместно с обвиняемым Г. под вымышленным предлогом временного проживания по месту жительства потерпевшего Ф. третьих лиц на условиях извлечения материальной выгоды в период нахождения его в лечебно-трудовом профилактории, получил разрешение на пользование принадлежащей последнему $1/2$ доли в праве собственности на квартиру... склонил его к выдаче доверенности, на основании которой Г. был уполномочен владеть, пользоваться и распоряжаться всем имуществом Ф. ...».

Потерпевший Ф. в данном случае был уверен в том, что уполномочивает обвиняемых на оказание помощи по сдаче в аренду его жилой недвижимости на время нахождения в лечебно-трудовом профилактории.

Таким образом, во всех рассмотренных случаях прослеживается закономерность, свидетельствующая о том, что потерпевшие не в полной мере понимали характер и последствия совершаемых нотариальных, удостоверительных действий. Нотариусы, регистраторы недвижимости в рамках допросов по вышеизложенным фактам преступлений по большей части ссылались на давность событий и не могли детально воспроизвести проведенные ими юридические действия, но в то же время какие-либо нарушения в порядке оформления доверенностей, удостоверения сделок категорически отрицали. Указанные должностные лица утверждали, что ими во всех случаях разъяснялись порядок и последствия того или иного нотариального, удостоверительного действия, правильность предоставленных документов, волеизъявление сторон, адекватность восприятия событий участниками сомнений у них не вызывали.

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

На наш взгляд, выход из сложившегося положения видится в разработке мер правового и организационно-технического характера, которые позволяли бы при возникновении противоречивых ситуаций наподобие вышеприведенных воспроизводить действия нотариуса, регистратора недвижимости при выдаче доверенностей, оформлении согласий, удостоверении сделок с жилой недвижимостью. В данном случае речь идет об использовании обязательной аудио-, видеозаписи при совершении нотариальных, удостоверительных действий, связанных с оборотом жилой недвижимости граждан.

В научной литературе неоднократно рассматривались идеи относительно необходимости фиксации нотариальных действий с помощью технических средств. В частности, несколько работ

по указанной проблематике имеются у украинских авторов. В. Степаненко, например, предлагает ввести в законодательство Украины о нотариате норму, которая предусматривала бы обязательную фиксацию нотариального процесса техническими средствами. Исследователь считает, что такая фиксация имеет достаточно весомое правовое значение для защиты прав и интересов участников нотариального процесса и самого нотариуса. Автор также предлагает алгоритм применения технических средств, однако дискуссионным представляется его позиция относительно необходимости фиксации всех нотариальных действий [1]. О.И. Нелин, в свою очередь, считает, что осуществлением фиксации нотариального процесса техническими средствами обеспечивается контроль и самоконтроль нотариуса при совершении нотариального действия, получают объективные данные о совершении нотариального действия и подтверждается бесспорность нотариального действия и нотариального процесса в целом [2]. С.Я. Фурса выступает за обязательную фиксацию техническими средствами процесса удостоверения завещания и закрепление данного положения в законодательстве. По мнению автора, в случае возникновения спора о признании завещания недействительным нотариус может передать в суд в качестве доказательства кассету, дискету с записью произнесенным лично завещателем завещания [3].

Имеются также примеры законодательных инициатив с предложениями по установлению обязательности технической фиксации нотариальных действий. Например, в 2019 г. депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга выступили за обязательную видеофиксацию удостоверения завещаний и сделок с недвижимостью. Данное решение было вызвано обращениями граждан, которые сомневались в правомерности действий нотариусов при сделках с недвижимостью. По мнению депутатов, введение обязательной видеосъемки защитит интересы как добросовестных участников сделки, так и самих нотариусов [4]. В Китае обязательной является видеофиксация при нотариальном удостоверении завещания, если наследодателю более 60 лет [5].

Сегодня, согласно ст. 58 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З «О нотариате и нотариальной деятельности» аудио-, видеозапись нотариальных действий осуществляется по усмотрению нотариусов либо по требованию обратившихся лиц. Применение аудио-, видеозаписи регистраторами при удостоверении сделок с жилой недвижимостью в законодательстве не регламентировано.

В связи с изложенным нами предлагается внести изменения в Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности» (далее – Закон) посредством закрепления в нем отдельных положений, которые регулировали бы порядок применения аудио-, видеозаписывающих технических средств при совершении нотариальных действий, связанных с недвижимостью граждан. В частности, ч. 1 ст. 73 Закона дополнить следующим абзацем: *«Нотариусы, уполномоченные должностные лица, которые имеют право на совершение нотариальных действий, удостоверяют сделки (завещания) с обеспечением полного фиксирования процесса удостоверения сделки (завещания) с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств»*, ч. 2 ст. 73 Закона представить следующим образом: *«В случае если сделка, для заключения которой выдается доверенность, оформляется согласие, подлежит нотариальному удостоверению с обеспечением полного фиксирования процесса удостоверения сделки с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств, такая доверенность, согласие также подлежат нотариальному удостоверению с обеспечением полного фиксирования процесса удостоверения доверенности, согласия на совершение сделки с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств»*.

Для реализации данных положений в Законе, а также акцентирования внимания на обязательности их соблюдения нотариусами, уполномоченными должностными лицами, необходимо внесение изменений в ст. 7 Закона, дополнив ч. 2 абзацем следующего содержания: *«Нотариусы, уполномоченные должностные лица, осуществляющие нотариальную деятельность, не вправе совершать нотариальные действия по удостоверению сделок (завещаний), а также доверенностей, согласий, выдаваемых, оформляемых для их заключения, без обеспечения полного фиксирования процесса удостоверения сделок, доверенностей, согласий с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств»*. Статью 25 Закона, регламентирующую обязанности нотариусов, необходимо дополнить следующим положением: *«Обеспечивать полное фиксирование процесса удостоверения сделок (завещаний), для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма, доверенностей, согласий, выдаваемых для их заключения с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств»*.

Согласно ст. 68 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» регистраторы наделены полномочиями по удостоверению документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, что является юридическим действием, которое по своему содержанию идентично нотариальному удостоверению сделок. В частности, регистратор проверяет дееспособность, правоспособность участников сделки, разъясняет им ее смысл и значение, правовые последствия заключения, выясняет, не заблуждаются ли они в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств и др. В этой связи представляется логичным закрепить за регистраторами обязанность осуществления аудио-, видеозаписи при процедуре удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, дополнив ч. 1 ст. 68 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» следующим положением: *«Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, подлежит полному фиксации удостоверения с помощью аудио- и видеозаписывающих технических средств».*

Более детально процесс аудио-, видеофиксации нотариальных, удостоверительных действий должен быть регламентирован в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 23 октября 2006 г. № 63 «Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий», а также в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38 «Об утверждении Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом». В указанных документах целесообразно отразить общие требования технического, организационного характера к осуществлению аудио-, видеофиксации. В частности, технические средства для фиксации нотариальных, удостоверительных действий следует разделять на стационарные, размещаемые в нотариальной конторе, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества и мобильные, которые можно использовать за пределами вышеуказанных учреждений. В обязательном порядке при ведении аудио-, видеофиксации в обзор технического средства должно попадать лицо гражданина, от имени которого совершается юридическое действие; обзору технического средства не должны препятствовать посторонние предметы; видеозапись должна соответствовать стандарту с форматом разрешения не менее 640/480.

Касаясь вопроса хранения полученных материалов видеозаписи, на наш взгляд, нотариус, регистратор обязаны принимать меры по обеспечению их защиты от неправомерного доступа, копирования, уничтожения, иных противоправных действий. Исходя из этого, должны быть определены места хранения материалов видеофиксации, способы хранения и материальные носители, на которых они будут размещены. Наиболее оптимальным сроком хранения полученных материалов видеофиксации следует считать пять лет.

Предложенные изменения законодательства надлежит рассматривать как одну из действенных мер общей профилактики мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости, и необходимость их принятия обусловлена устойчивой тенденцией совершения рассматриваемого вида преступлений. Использование обязательной технической фиксации нотариального, удостоверительного действия будет способствовать получению информации, объективно свидетельствующей о правомерности либо неправомерности намерений обратившихся лиц, а также о правильности действий нотариуса, регистратора недвижимости. Посредством анализа материалов аудио-, видеозаписи нотариального, удостоверительного действия у сотрудников правоохранительных органов появится возможность полной, всесторонней оценки произошедших юридических событий и последующей их квалификации с точки зрения соблюдения положений законодательства.

Список использованных источников

1. Степаненко, В. Фіксація нотаріального процесу технічними засобами як одна з умов його достовірності / В. Степаненко // Юрид. Україна. – 2015. – № 3. – С. 14–18.
2. Нелін, О.І. До питання доказів та доказування у нотаріальному процесі України / О.І. Нелін // Держава і право : зб. наук. праць. Юрид. і політ. науки. – Вип. 59. – К. : Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2013. – С. 203–207.

3. Фурса, С.Я. Нотаріальна процедура посвідчення заповітів / С.Я. Фурса // Спадкове право : Нотаріат. Адвокатура. Суд. – К : Видавець Фурса С.Я. ; КНТ, 2008. – С. 61–62.

4. В Петербурге предлагают изменить порядок удостоверения важных сделок [Электронный ресурс] / Российский бизнес-канал. – Режим доступа: https://www.rbc.ru/spb_sz/24/05/2019/5ce799a29a79476a2fff5d5a4. – Дата доступа: 01.07.2020.

5. Утвержден порядок видеофиксации нотариальных действий [Электронный ресурс] // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Режим доступа: <https://www.pravo.by/novosti/novosti-pravo-by/2015/november/11242/>. – Дата доступа: 01.07.2020.

Дата поступления в редакцию: 08.09.2020

A.G. Zhelobkovich, Lecturer of the Department of Detective Activity of the Faculty of Militia of the Academy of the MIA of the Republic of Belarus

CHANGES IN THE LEGISLATION ON THE NOTARIES AND THE AGENCIES OF STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE AS A MEASURE OF FRAUD PREVENTION ON THE SECONDARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Based on the analysis of the scientific views, studies of cases of investigative and detective practices dealing with the facts of fraud on the secondary residential real estate market as well as on the lawmaking activities, the need for legislative regulation of obligatory audio and video recording of the notarial actions and the actions of certification carried out by the notary officials, the real estate registrars in the course of civil transactions with citizens' residential real estate is grounded. It is proposed to amend the Law of the Republic of Belarus "On Notaries and Notarial Activities", as well as to the Law of the Republic of Belarus "On State Registration of Real Estate, Rights to It and Transactions with It" herein before mentioned the author refers to measures of fraud prevention on the secondary residential real estate market.

Keywords: fraud, notaries, residential real estate, video recording.

УДК 343.985

А.В. Изотов, адъюнкт научно-педагогического факультета Академии МВД Республики Беларусь

КЛАССИФИКАЦИЯ СПОСОБОВ СОВЕРШЕНИЯ ГРАБЕЖЕЙ, СПОСОБЫ СОКРЫТИЯ СЛЕДОВ ПРЕСТУПЛЕНИЯ И УКЛОНЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Акцентируется внимание на исследовании способов совершения грабежей для эффективного противодействия им в современных условиях. Рассматриваются полноструктурные способы преступления и совершаемые без подготовительных действий. Отмечается прямая зависимость способа совершения грабежа от возникшей ситуации, места происходящих событий, вида похищаемого имущества, лица, в отношении которого совершается преступление, лица, совершающего преступление. Описываются способы сокрытия следов преступления и уклонения от ответственности.

Выдвигается авторская точка зрения об оптимизации разведывательно-поисковой деятельности по установлению лица, совершившего грабеж, и нахождению похищенного имущества с учетом знания способа совершения грабежа на основе имеющейся оперативно значимой информации.

Ключевые слова: оперативно-розыскная деятельность, грабеж, способ совершения преступления, структура способа совершения преступления, сокрытие следов преступления, оперативно значимая информация, противодействие.

Разработка проблемных вопросов о способах совершения преступлений в силу научной и практической значимости была и остается предметом исследования многих ученых в сфере криминалистики и оперативно-розыскной деятельности.

Так, С.А. Голунский считает, что данные, получаемые в результате выявления и классификации применявшихся и возможных для применения приемов и способов совершения преступлений, служат материалом для разработки наиболее совершенных методов обнаружения и исследования доказательств, необходимых для раскрытия преступления [1, с. 201]. Основы в теории исследования способа совершения преступления, использование знаний о котором может способствовать обнаружению следов преступлений, установлению преступника и раскрытию со-