

иной социальной принадлежности, позволяет сделать следующий вывод: публичное распространение порочащих либо негативных сведений в отношении сотрудников ОВД оценивается как действие по разжиганию социальной розни и может быть квалифицировано по ст. 130 УК (при наличии всех признаков состава преступления) в тех случаях, когда действия виновных направлены на причинение вреда общественным отношениям, обеспечивающим безопасность существования человечества в его широком понимании.

УДК 343.9

**А.Г. Желобкович**

## **ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК СФЕРА МОШЕННИЧЕСКИХ ПОСЯГАТЕЛЬСТВ**

С появлением возможности распоряжаться собственной жилой недвижимостью, а именно продавать, обменивать, завещать, дарить, приватизировать и производить другие гражданско-правовые сделки, начал формироваться и рынок жилой недвижимости. При этом следует отметить, что на законодательном уровне определение рынка жилой недвижимости, как и рынка недвижимости в целом, не дается. В правовой и экономической отраслях науки определение рынка недвижимости также не получило общепринятой формулировки.

В ст. 30 Налогового кодекса Республики Беларусь содержится определение рынка товаров (работ, услуг), под которым признается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (приобрести (выполнить) работу, приобрести (оказать) услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории в пределах или за пределами Республики Беларусь.

Так, С.Ю. Арзуманов под рынком жилой недвижимости понимает экономическую сферу, состоящую из совокупности правовых операций (сделок) с объектами жилой недвижимости, включающих передачу прав на такие объекты, осуществление строительства, а также оказание на возмездной основе риелторских и иных услуг, развитие, финансирование и управление которой осуществляется с использованием и посредством рыночных механизмов.

В.А. Слепов, в свою очередь, рассматривает рынок недвижимости как механизм, «обслуживающий и регулирующий отношения по купле и продаже, аренде недвижимости на основе спроса и предложения».

В.Л. Волков под оборотом недвижимости предлагает понимать совокупность переходов права собственности и ограниченных вещных прав на недвижимость, имеющую возможность находиться в частной собственности, а также приобретений и утрат ограниченных вещных прав на нее иным путем, происходящих на основе добровольности и, как правило, возмездности.

Р.Н. Шумов определил рынок жилья как экономическую сферу, состоящую из совокупности правовых операций (сделок) с объектами жилой недвижимости, включающих передачу прав на такие объекты и оказание услуг на возмездной основе, развитие, финансирование и управление которой осуществляется с использованием и посредством рыночных механизмов.

Данное определение, на наш взгляд, является наиболее приемлемым в контексте проводимого исследования, так как раскрывает рынок жилой недвижимости не только как систему экономических, но и правовых отношений, обусловленных прежде всего переходом прав от одного собственника к другому. Следует также понимать, что рынок жилой недвижимости включает также сделки по поводу покупки и продажи жилья, аренды как одной из форм перехода имущества во временное пользование или владение, осуществляемой на возмездной основе.

В изученной нами литературе, в средствах массовой информации общепринятым является разделение рынка жилой недвижимости на первичный и вторичный. Такое разделение обычно проводится исходя из способов совершения сделок на нем, характера возникновения прав на недвижимое имущество, а также механизма их дальнейшей передачи от одного собственника к другому. Принимая во внимание вышеуказанные критерии разделения, следует рассмотреть содержание понятий первичного и вторичного рынков жилой недвижимости.

Первичный рынок жилой недвижимости включает в себя совокупность сделок, которые совершаются с вновь созданными объектами, право собственности на которые не зарегистрировано, а также непосредственно саму приватизацию жилой недвижимости, ранее находившейся под контролем государства. Как отмечает Н.А. Устюшенко, основными продавцами недвижимости на первичном рынке выступают государство в лице своих республиканских, региональных и местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости. Наиболее характерным для данного рынка является строительство и продажа недвижимости напрямую по схеме: «покупатель – застройщик».

Вторичный рынок жилой недвижимости характеризуется тем, что сделки на нем совершаются с объектами, находящимися в собственности и связаны с продажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому, чье право собственности было зарегистрировано в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Исходя из этого характеристиками вторичного рынка жилой недвижимости выступают показатели количества приватизированных квартир, а также заключенных гражданско-правовых сделок, к которым относятся: купля-продажа, аренда, дарение, наследование, мена, пожизненное содержание с иждивением.

Анализ изученных уголовных дел по фактам мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что данные противоправные деяния имеют свои особенности в зависимости от вида совершаемой сделки. Порядок заключения и правовые последствия данных сделок порой могут одновременно как затруднять, так и способствовать совершению мошенничества. Как показывает практика, наиболее криминально пораженным видом гражданского-правовых сделок (в более 80 % случаев) является купля-продажа жилой недвижимости. Регулируется купля-продажа жилой недви-

мости ст. 424 Гражданского кодекса Республики Беларусь, подразумевает заключение письменного договора, последующее нотариальное удостоверение и регистрацию сделки в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, участие нотариуса, риэлтора. Однако, несмотря на столь, казалось бы, защищенный механизм правового регулирования данной сделки, это не исключает совершения мошенничества на всех этапах ее проведения в отношении покупателей и продавцов жилой недвижимости.

Не исключено совершение мошенничества при наследовании имущества, часто оформляемого завещанием, которое согласно ст. 1044 Гражданского кодекса Республики Беларусь должно иметь письменную форму и нотариально удостоверяться. Противоправное завладение жилой недвижимостью в этом случае может совершаться посредством подделки завещания и последующего незаконного удостоверения со стороны нотариуса.

Аренда имущества, в том числе и недвижимого, регулируется ст. 577–641 Гражданского кодекса Республики Беларусь, где предусматривается обязательное оформление аренды договором, который подлежит регистрации. Нередко, в особенности при игнорировании указанного в законодательстве порядка заключения сделки, возможны различные мошеннические посягательства, например, связанные с многократной сдачей в аренду одного и того же жилого помещения лицом, представившимся его собственником.

Менее подверженными криминальному воздействию являются сделки дарения и пожизненного содержания с иждивением, регулируемые ст. 545, 567–576 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Что касается договора дарения, то совершение мошенничества при его заключении возможно посредством введения в заблуждение собственника относительно правовой природы совершаемого юридического действия, при непосредственном преступном участии либо бездействии нотариуса, дальнейшей реализации подаренного имущества.

Неоспоримым является то обстоятельство, что без знания структуры и механизма рыночных отношений с жилой недвижимостью, специфики и порядка заключения той или иной гражданско-правовой сделки невозможно осуществление эффективного противодействия мошенничеству, совершаемому на вторичном рынке жилой недвижимости.

УДК 343.8

*О.Г. Жогло*

### **БОРЬБА С КОРРУПЦИЕЙ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ**

В настоящее время противодействие такому транснациональному явлению, как коррупция, не теряет своей актуальности. В этой связи особенно интересен опыт зарубежных стран с целью определения оптимальных форм и методов для минимизации негативных последствий от коррупционной преступности.

Учитывая, что в структуре коррупционной преступности наибольший удельный вес занимают преступления, связанные со взяточничеством, логично остановиться именно на практике предупреждений указанных общественно опасных деяний.

Самым древним способом борьбы с мздоимством было и остается применение метода уголовно-правового предупреждения. Лидером по карательным мерам в борьбе с коррупцией традиционно считается Китай. Так, великий китайский реформатор Дэн Сяопин отметил, что мягкой рукой с преступностью не повоюешь и социальные уродства не выведешь. Этот принцип претворили в жизнь. В связи с этим законодательство КНР предусматривает суровую ответственность за взяточничество – длительные сроки изоляции от общества, вплоть до смертной казни. В Китае с 2000 г. приговорены к высшей мере более 10 тыс. коррумпированных чиновников, еще около 120 тыс. осуждены к 10–20 годам лишения свободы. Однако количество выявленных фактов существенно не уменьшается, в связи с этим власти КНР, сохраняя строгость уголовных санкций, все больше внимания уделяют иным методам предотвращения коррупции: государственных служащих направляют на специальные курсы, где опытные психологи обучают чиновников бороться с мыслями о незаконном обогащении, т. е. воздействуют на их уровень правосознания и ментальность.

Одной из стран, в которых, по данным международных организаций, проблема коррупции практически решена, является Сингапур. По инициативе премьер-министра Ли Кун Ю был принят «Акт о предотвращении коррупции», который предусматривает такие меры, как «наказание за накопление богатства, не соответствующего занимаемому служебному положению» и конфискация имущества, законность происхождения которого невозможно доказать. Одновременно с этим была увеличена и заработная плата чиновников.

В то же время в мировой практике борьбы с коррупцией применяются и юмористические методы. Так, в Индии общественные активисты в 2010 г. выпустили специальную купюру, которой предлагают рассчитываться с чиновниками, вымогающими взятки. Выглядит эта банкнота так же, как обычная, но вместо надписи «подделка денег преследуется законом» имеется предупреждение – «взяточничество преследуется законом». Купюра имеет номинал ноль рупий.

В Праге одна из туристических компаний предлагает гостям «Коррупционный тур». Во время трехчасовой экскурсии посетителям показывают роскошные особняки и дома чиновников и других представителей власти, имеющих связь с нашумевшими делами о взятках. Экскурсии пользуются популярностью и поддерживаются чешским правительством, которое обозначает коррупцию как «самое социальное зло».

Среди стран бывшего СССР, по оценкам специалистов, наибольших успехов в борьбе с коррупцией добились два государства – Грузия и Эстония. Так, в Грузии в 2003 г. произошла весомая ротация кадров (уволено около 15 тыс. чиновников). Одновременно с этим введено сотни видеокамер, которые теперь являются основным средством контроля дорожного движения. Протоколы на нарушителей составляются заочно и пересылаются по почте, что автоматически исключает взяточничество. К тому же здание МВД в Тбилиси – стеклянное, все кабинеты имеют окна от пола до потолка, и любой прохожий