

Совершенствование превентивных мер противодействия мошенничеству в отношении граждан на рынке недвижимости

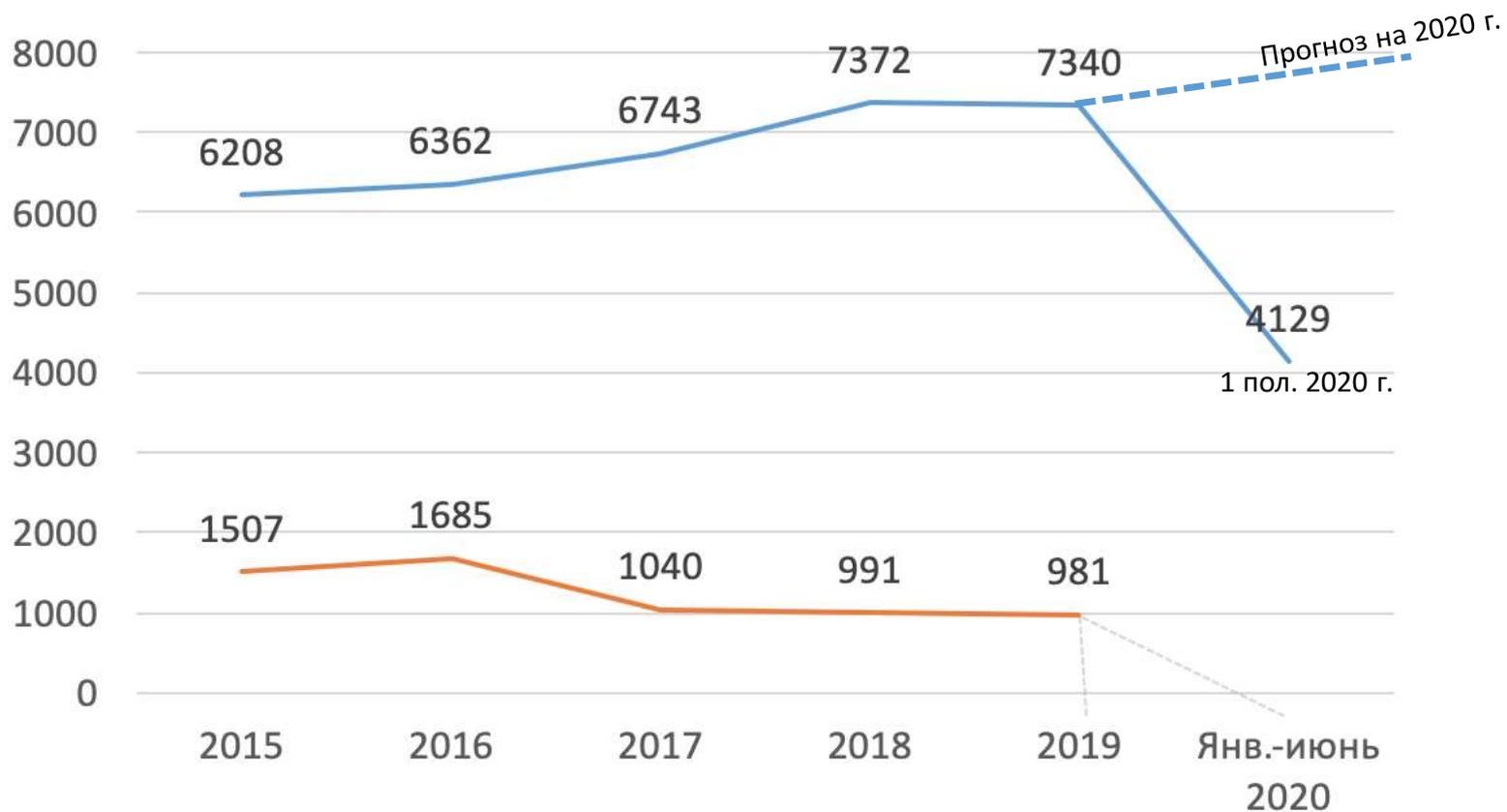
Результаты исследования
Финансового университета

Заместитель декана
Юридического факультета, к.ю.н.
Шайдуллина Венера

СТАТИСТИКА: ПРЕСТУПНОСТЬ

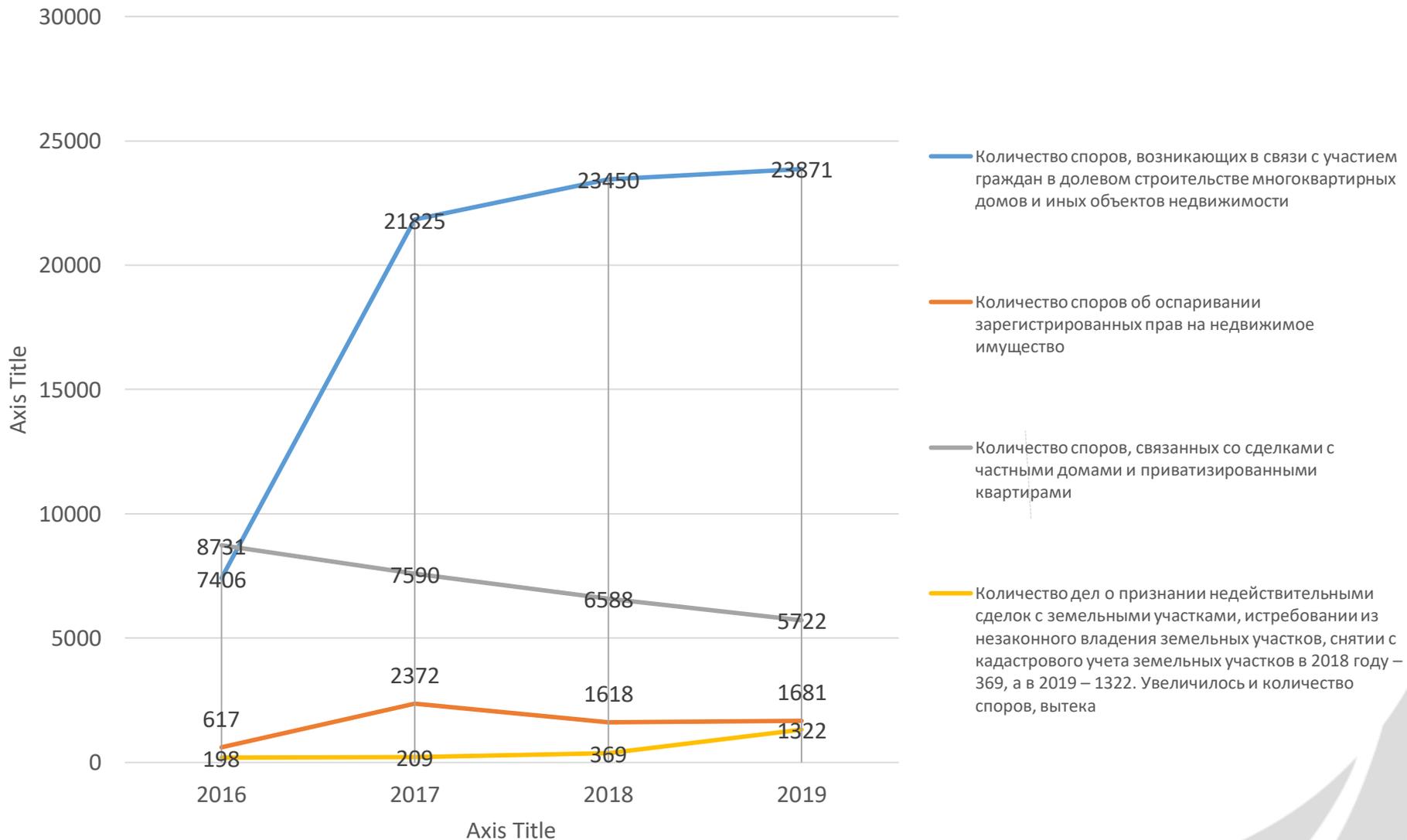
Критерий	2015	2016	2017	2018	2019	Янв.-июнь 2020
Количество преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, всего	6208	6362	6743	7372	7340	4129
Совершенные в крупном и особо крупном размерах либо причинивших крупный ущерб	3230	3641	3562	4350	4146	2577
Количество приговоров	1507	1685	1040	991		981

СТАТИСТИКА



— Количество преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, всего — Количество приговоров

СТАТИСТИКА: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СПОРЫ



- 1. Наблюдается стабильный рост преступности (за 5 лет – 18,3%) и гражданско-правовых споров (за 5 лет – 173%) в сфере оборота недвижимости. Преимущественно – при обороте жилой недвижимости на вторичном рынке.**
- 2. К образованию новых схем приводит правовая безграмотность населения в части сделок, заключенных в простой письменной форме.**
- 3. Снижается уровень раскрываемости (примерное соотношение – 1 к 5).**

Причины снижения уровня раскрываемости:

- Сложность доказывания умысла и разграничения преступления и гражданско-правового спора;
- Появление новых мошеннических схем, в том числе с помощью цифровых технологий;
- Несовершенство российского превентивного законодательства.

СТАТИСТИКА

Вид мошеннической схемы	2015	2016	2017	2018	2019- 1 пол. 2020
1. Мошенничество, связанное с финансовой сферой, в том числе:	350	197	114	108	125
1.1. Предоставление псевдо-микрофинансовыми организациями «денежных займов» под залог недвижимого имущества	180	114	72	79	93
1.2. Предоставление недостоверных сведений для заключения ипотечного договора	170	83	42	29	32
2. Совершение преступления в отношении потерпевших, имеющих вредные привычки психические заболевания, материальных проблем, старости и иные неблагоприятные социально-экономические условия/характеристики	66	92	68	74	62
3. Передача муляжа денежных средств, необеспеченных векселей компании при купле-продаже недвижимости	22	25	13	26	19
4. Подделка документов, в том числе:	276	316	167	158	163
4.1. Кража паспорта и правоустанавливающих документов с переклейкой фото/подделка паспорта, поиск двойника, похожего на собственника, кража образцов подписи и почерка для подделки документов	57	96	21	22	15
4.2. Подделка решения суда о наличии сделки или доказательств по судебному процессу, связанным с определением собственника недвижимости	87	38	15	13	17
4.3. Использование бланка подложной доверенности	46	29	22	18	19
4.4. Использование доверенности после смерти доверителя или ее отзыва. Подложное завещание	18	12	23	26	32
4.5. Подделка договора социального, служебного найма, договора купли-продажи / предварительного договора (в том числе с умершим человеком), договора дарения, брачного договора, расписки, ипотечного кредитного договора, кадастрового паспорта, архивных документов, свидетельства о праве собственности и пр.	39	101	48	40	41
4.6. Подделка договора купли-продажи с лицами, находящимися в местах лишения свободы	12	25	22	23	28
4.7. Подделка нотариально заверенного договора купли-продажи	17	15	16	6	11
5. Фиктивная сделка купли-продажи для получения незаконного возмещения НДС, налогового вычета и пр.	30	52	17	21	19

СТАТИСТИКА

Вид мошеннической схемы	2015	2016	2017	2018	2019 - 1 пол. 2020
6. Преступления, связанные с участием органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе:	105	139	120	98	124
6.1. Преступления, совершаемые сотрудниками органов государственной власти и местного самоуправления при реализации своих служебных полномочий, связанных с оборотом/регистрацией объектов недвижимости	90	112	105	87	102
6.2. Выдача себя за представителя органа государственной власти или местного самоуправления, введение в заблуждение относительно возможностей в данных органах, подделка акта за подписью представителя данных органов	15	27	15	11	12
7. Преступление, связанное с осуществлением предпринимательской деятельности и оказанием услуг, в том числе:	173	329	193	180	162
7.1 Недобросовестное оказание риелторских услуг («черными риелторами»), юридических услуг	100	239	130	125	133
7.2 Продажа представителями юридических лиц недвижимости, на которой у него нет права собственности, предложение обмена недвижимости на более дешевое	73	90	63	55	29
8. Заведомо ничтожные договоры в долевом строительстве, незаконная продажа объектов незавершенного строительства	157	176	133	96	82
9. Преступления, совершаемые друзьями, родственниками собственников недвижимости, которые предлагали свою помощь/услуги для решения определенных проблем, сопровождающиеся дарением, совершением сделки купли-продажи и сокрытием денежных средств в результате нее и пр.	63	88	22	37	36
10. Фиктивные сделки купли-продажи для обналичивания материнского капитала, жилищного сертификата, предоставляемых по различным социальным программам и пр.	85	120	23	65	71
11. Преступления, совершаемые председателями/учредителями садоводческого общества, жилищного (гаражного) строительного кооператива и пр.	72	69	32	27	22
12. Обман, связанный с введением в заблуждение относительно объекта недвижимости, в том числе:	83	60	99	88	79
12.1. Продажа недвижимости, находящегося в обременении	51	36	56	57	45
12.2. Продажа недвижимости, на которое у физического лица нет права собственности	32	24	43	31	34
13. Заключение предварительного договора купли-продажи без намерения продажи	25	22	39	13	17

ТИПИЧНАЯ ЛИЧНОСТЬ ПОТЕРПЕВШЕГО

Степень доверительных отношений

Форма доверительных отношений	Процент
Излишняя доверчивость, не критичность в отношении преступника. При этом жертва не знакома с преступником.	46%
Жертва была знакома с преступником.	33%
Преступник – близкий знакомый, друг, родственник и пр.	21%

Распределение по уровню образования

Уровень образования	Процент
Высшее образование	18%
Неполное высшее образование	6%
Среднее образование	26%
Неполное среднее образование	31%
Начальное образование	16%
Без образования	3%

Распределение по возрасту

Возраст	Процент
до 30 лет	45%
От 30 до 50 лет	28%
От 50 лет	27%

Распределение по полу

Пол	Процент
Женщины	52%
Мужчины	48%

Распределение по семейному статусу

Семейный статус	Процент
Состоящие в браке	62%
Не состоящие в браке	38%

Распределение потерпевших по социальному положению

Социальное положение	Процент
Работники сельскохозяйственной отрасли	4%
Служащие	7%
Безработные, лица без определенного занятия, официально не устроенные	16%
Наемные сотрудники, рабочие	19%
Пенсионеры	26%
Предприниматели	28%

Меры	Наличие в России
государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества	да, смешанная система
нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью	в определенных законом случаях
титульное страхование	добровольное, например, в сфере ипотеки
повышение эффективности регулирования риэлтерской деятельности	нет

Страны	Обязательность нотариальной формы сделки
Страны Европейского союза	
Австрия	Альтернативная нотариальная форма сделки
Бельгия	Обязательная нотариальная форма сделки
Германия	Обязательная нотариальная форма сделки
Греция	Обязательная нотариальная форма сделки
Испания	Обязательная нотариальная форма сделки
Италия	Обязательная нотариальная форма сделки
Люксембург	Обязательная нотариальная форма сделки
Нидерланды	Обязательная нотариальная форма сделки
Польша	Обязательная нотариальная форма сделки
Финляндия	Обязательная нотариальная форма сделки
Франция	Обязательная нотариальная форма сделки
Эстония	Обязательная нотариальная форма сделки
Иные страны	
Израиль	Нотариальная форма сделки не используется
Мексика	Обязательная нотариальная форма сделки
США	Нотариальная форма сделки не используется
Чили	Обязательная нотариальная форма сделки

СПЕЦИАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Страны	Специальное регулирование риелторской деятельности – СРО, страхование и (или) лицензирование
Страны Европейского союза	
Австрия	Да
Бельгия	Да
Германия	Да
Греция	Да
Испания	Да
Италия	Нет
Люксембург	Нет
Нидерланды	Да
Польша	Да
Финляндия	Да
Франция	Да
Эстония	Нет
Иные страны	
Корея	Нет
Мексика	Да
США	Да
Чили	Да

СТРАТЕГИЯ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



1) установление на законодательном уровне обязательной нотариальной формы сделок в сфере оборота недвижимости.

1 этап. Нотариальное удостоверение определенных видов сделок, по которым наблюдается рост мошеннических схем (договор дарения в отношении недвижимого имущества; договор залога в отношении жилого помещения; договор безвозмездного пользования жилым помещением; договор доверительного управления, заключаемый в отношении жилого помещения).

2 этап. Нотариальная форма для всех видов сделок.

2) принятие Федерального закона «О риелторской деятельности».

- нормативное закрепление понятий «риэлтор», «риэлтерская деятельность», «риэлтерские услуги»;
- определить требования, предъявляемые к риэлтерским организациям и индивидуальным риэлторам;
- закрепить особенности ответственности риэлтора за ненадлежащее качество оказанных услуг.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!
