

На прошлой неделе Следственным управлением УМВД России по городу Петропавловску-Камчатскому было возбуждено три уголовных дела по ч. 3, ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере), впоследствии объединенных в одно, в отношении риелтора Екатерины Островской.

Санкция статьи – штраф в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет, либо принудительные работы на срок до пяти лет с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового, либо лишение свободы на срок до шести лет со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев либо без такового и с ограничением свободы на срок до полутора лет либо без такового.

В предыдущем номере «Вестей» мы уже писали о четырех десятках человек, которые попались на уловки недобросовестных риелторов, обратившись в агентство, расположенное в офисе 17 дома № 33 по улице Ленинградской. Суммы, которых лишились наши сограждане, составили от 40 тысяч до 2,5 миллиона.

Хозяйки агентства – риелтор Екатерина Островская и юрист Ольга Чукавина – уже не первый год занимаются риелторской деятельностью. Приветливые и услужливые дамы, располагавшие своим обаянием клиентов настолько, что те даже и не пытались заглянуть в паспорта потенциальных продавцов недвижимости, не говоря уже о требовании предоставить полный пакет документов, необходимый при такого рода сделках. Ходили по краю. Ведь на сорок обманутых человек мог попасться и один дотошный. Но ему-то как раз деньги в случае возникших проблем возвращали. А остальные ждали неизвестно чего и никуда не обращались. Странная ситуация. Ведь длилось это не один год.

Не боялись дамы и разоблачения, отлично зная юридические тонкости и пробелы законодательства. И, как оказалось, не особенно напугало Екатерину Островскую решение Петропавловск-Камчатского городского суда от 9 ноября 2012 года, которым она была признана виновной в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159, ч. 4 ст. 160 УК РФ (мошенничество, а также присвоение или растрата, совершенные организованной группой или в особо крупном размере), и приговорена к 4 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима с

отсрочкой данного наказания до достижения возраста 14 лет двух малолетних детей. Оставшись на свободе, Островская продолжила свое «предпринимательство».

Но, как говорится, всему есть предел. Обманутые горожане все же написали более тридцати заявлений в полицию. И, видимо, осознав, что грозят серьезные неприятности, особенно докучливым дамы вернули часть присвоенных ими денег.

В последнее время до нашего слуха периодически доносятся фразы типа: «Заведено дело по факту мошенничества». Вроде бы все просто. Нам кажется, что, обнаружив обман, мы просто напишем заявление в полицию, в прокуратуру, в следственный комитет, в суд наконец, а там разберутся с мошенниками и вернут нам все до последней копейки. Однако, как говорится, «скоро сказка сказывается»...

Почему-то мошенников меньше не становится, а их методы «относительно честного отъема денег» у граждан становятся все изощреннее.

Несмотря на то, что такое преступление стало часто встречаться, мало кто задумывается о том, что же такое мошенничество на языке криминалистов.

Юристы поясняют: «Мошенничество – это хищение чужого имущества, либо приобретенное обманным путем право на него: это может быть подделка документов, добыча или подделка необходимых подписей, причем для этого не применяются методы, как при обычном воровстве. Человек, который становится жертвой мошенников, как правило, добровольно и самостоятельно отдает в руки преступников все, что они хотят, будь то деньги, драгоценности, квартиры и машины».

В нашем случае граждане, мечтавшие улучшить свои жилищные условия, не особенно вникали в юридические тонкости предстоящей сделки, на чем и сыграли обитатели офиса на Ленинградской. И теперь недоумевают: «Почему не работают правоохранительные органы? Почему на их заявления отвечают: «Сообщаю, что по Вашему обращению в УМВД России по Петропавловску-Камчатскому проведена проверка, в результате которой по основаниям п. 2 ч. 1 ст. 24 УПК РФ (отсутствие в деянии состава преступления) принято решение об отказе в возбуждении уголовного дела в связи с отсутствием состава преступления».

В случае с нашими потерпевшими, на их заявление о том, что они отдали требуемую по предварительному договору купли-продажи сумму в размере 300 000 рублей продавцу В. Хегаю, последний просто сообщил следователю, что ничего не знает, никаких денег не брал, никаких договоров не видел, подписи своей нигде не ставил.

В УМВД разъясняют: «Для правоохранительных органов расследование мошенничества представляет достаточно большую сложность. Бывает непросто подтвердить его факт, если нет очевидных доказательств. Мелкие мошенники, конечно, попадаются нередко, и вычислить их не составляет труда. Ну а мошенничество в крупных размерах, к сожалению, выявить и доказать зачастую бывает непросто, благодаря «профессионализму» тех, кто присваивает себе чужие деньги и имущество.

Обусловлено это тем, что порой действительно очень сложно разграничить действия мошенников с обычной деятельностью обычного предпринимателя.

Основной проблемой является доказательство умысла на хищение. О наличии умысла могут свидетельствовать, в частности, заведомое отсутствие у него реальной возможности исполнить обязательство по договору, использование фиктивных документов, сокрытие какой-то информации, договор с кем-то еще, выступающим в качестве одной из сторон в сделке. Только вот обычный гражданин вряд ли сможет выяснить истинные намерения мошенника. Тем более мошенника со стажем, юридическим образованием и большим опытом.

Получается, что единственным прямым доказательством может служить лишь личное признание мошенника в этом. Однако, поскольку последний тщательно скрывает свои истинные намерения, то именно в этом и заключается основная трудность.

Чтобы доказать, что совершено преступление, необходимо доказать, что человек заведомо не имел намерения осуществить услугу или исполнить какое-то обязательство.

В то же время состав преступления исключается, если человек изначально вроде бы

стремился исполнить обязательства по сделке, но из-за определенных обстоятельств его намерения изменились.

При этом не требуется, чтобы этот человек был уверен в том, что обязательство будет исполнено. Ведь совершение сделки предполагает определенную степень риска, что является частью предпринимательской деятельности.

Следует отметить, что гражданские правоотношения и преступления мошеннического характера разделяет весьма тонкая грань. При регулировании данной области правоотношений правоохранительные органы исходят из приоритета защиты прав и свобод человека и гражданина, равенства всех перед законом и судом и защиты граждан от произвола со стороны органов власти, которые реализуют уголовно-правовые предписания. При этом они не могут разрешать гражданско-правовые споры посредством уголовного преследования».

Это будет ответом на вопрос: почему не по всем заявлениям граждан возбуждены уголовные дела?

Риелторский бизнес всегда привлекал мошенников. А в последнее время покупатели еще и лишились привычных ориентиров: большие скидки стали казаться чем-то совершенно нормальным и перестали вызывать сомнения. При этом стремление сэкономить в связи с кризисом заметно возросло. Этим активно и пользуются аферисты.

Большинство риелторов – прекрасные психологи, умеющие расположить к себе клиента. То, что брокер ведет себя вежливо и даже по-дружески – абсолютно нормальная ситуация. Однако важно «фильтровать» темы для дискуссий, чтобы предотвратить ситуацию, когда профессиональное общение превращается в личное, и маклер оказывается в курсе чуть ли не деталей вашей интимной жизни. Если через пару недель после знакомства он уже знает дату вашей свадьбы и клички домашних животных, задумайтесь, не пытается ли он втереться в доверие с целью дальнейшего манипулирования вами. К сожалению, под обаяние риелтора часто попадают даже взрослые, самостоятельные люди, которые потом не могут понять, как же они «поймались на удочку». Вообще-то если риелтор не аферист, то ему незачем во что бы то ни стало стремиться с вами подружиться. Причем именно до сделки. Держите дистанцию, что позволит сохранить «трезвость ума».

Наверное, и этот прием использовали в своих делах Островская и Чукавина, просившие потенциальных покупателей называть их просто – Оля и Катюша?

Татьяна СТЕПАНОВА