

УДК 343:222:1(574)

**Е.В. Мицкая,**

*профессор,*

*Южно-Казахстанский педагогический университет*

**И.Т. Салыбекова**

*Южно Казахстанский педагогический университет*

## **О ЗАЩИТЕ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

*В этой статье авторы обращают внимание на рост мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости. Несмотря на то, что многое предпринято государством для решения жилищных проблем социально уязвимых категорий граждан, они продолжают оставаться жертвами мошенников. Авторы приводят некоторые предложения совершенствования действующего законодательства, направленные на защиту конституционного права граждан на жилище.*

К числу самых значимых прав человека относится его право на жилище. Данное право является одним из самых социальных и экономических прав поскольку без жилища невозможно человеку удовлетворять свои естественные потребности. Человек не может жить без жилища так же как без пищи, одежды, медицинского обслуживания.

Право на жилище касается любого человека, не зависимо от его социального статуса, будь то социально-уязвимые категории людей или государственные служащие. Поэтому Всеобщая декларация прав человека перечисляет в числе прав, которые обеспечивают человеку право на жизненный уровень необходимый для поддержания здоровья и благосостояния наряду с одеждой, медицинским уходом, социальным обслуживанием именно право на жилище [1].

Право на жилище это не только право на единственное жильё, это также возможность расширения или увеличения жилой площади. К сожалению, число квартирных мошенников в Казахстане растёт и это заставляет анализировать действующее законодательство на предмет его усиления по противодействию с квартирным мошенничеством.

Гарантировать всем гражданам получение бесплатного жилья государству не так-то просто. В 2012 году принимается государственная программа «Доступное жильё-2020», утвержденная Правительством РК [2], действовавшая до 1 января 2015 года, после чего была принята новая программа развития регионов [3], предусматривающая меры по обеспечению граждан жильём. Дополнительно к ней принимается Программа жилищного строительства «Нурлы жер», утвержденная постановлением Правительства РК от 31 декабря 2016 года № 922 [4], которая рассчитана на 2017-2031 годы и предусматривает

альтернативный механизм обеспечения граждан жильём посредством института аренды. А именно, создан фонд арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения из числа очередников местных исполнительных органов (акиматов). В силу закона РК «О жилищных отношениях» местные исполнительные органы осуществляют по месту жительства граждан учет граждан (ст. 71 данного закона), которые относятся к социально незащищённым, на основании чего им может быть предоставлено жилище из коммунального жилищного фонда или жилище, арендованное местным исполнительным органом в частном жилищном фонде [5]. По Программе «Нурлы жер» квартиру можно снять на 10 лет и при необходимости этот срок может быть продлен, что, действительно, помогает социально незащищённым гражданам обрести жильё с гарантией аренды на такой большой срок.

Какие граждане относятся к социально незащищённым закрепляет в ст. 68 Закон РК «О жилищных отношениях».

К ним относятся:

- инвалиды и участники Великой Отечественной войны;
- лица, приравненные к инвалидам и участникам Великой Отечественной войны;
- инвалиды I и II групп;
- семьи, которые имеют или воспитывают детей-инвалидов;
- лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, которые перечислены в списке заболеваний, утверждаемом правительством РК;
- пенсионеры по возрасту;
- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие 29 лет, потерявшие родителей до 18 лет (при призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы);
- оралманы;
- граждане, которые лишились жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- многодетные семьи;
- семьи граждан, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей, воинской службы, при подготовке или осуществлении полета в космическое пространство, при спасении человеческой жизни, при охране правопорядка;
- неполные семьи [5].

Данный перечень достаточно большой. И число нуждающихся в предоставлении жилья также большое. По официальным данным на 1 октября 2017 года по Казахстану в очереди на жильё состоит 458 408

граждан, из них количество социально уязвимых граждан - 256 413 [6]. Таким образом, существенная часть населения либо нуждается в жилье, либо хотело бы улучшить свои жилищные условия. И это движет людьми в поисках наиболее быстрых способов и вариантов получения необходимого жилья.

Несмотря на то, что ведется официальный учет нуждающихся в жилье, т.е. есть определенная очередь на предоставление жилья, которой занимаются акиматы, которая и создана для того, чтобы исключить любые возможные махинации, люди принимают условия мошенников о продвижении по очереди, идут на сделки с мошенниками о предоставлении жилья за деньги и становятся жертвами таких квартирных мошенников. Квартирные мошенники, представляясь сотрудниками определённого компетентного органа или же указывая о связях с необходимым органом рассматривающих вопросы предоставления жилья, предлагают решить жилищный вопрос и получить жильё вне очереди. Тем самым за обещание предоставления жилья они завладевают крупной суммой денег граждан.

Мошенники разрабатывают преступные схемы с предложениями достойной альтернативы ипотеке при членстве в жилищных или потребительских кооперативах. На самом деле такие предложения реализуют механизм действия обычной финансовой «пирамиды», запрещенной уголовным законом, потому что первоначальный взнос в размере, скажем, 20% взимается с каждого члена кооператива. На эту сумму приобретается одна квартира и по установленной очереди передается в собственность первому члену кооператива. И так, от вхождения в кооператив новых членов и взимания с них сумм денег либо вносимых ежемесячных взносов действующих членов кооператива приобретается квартира уже следующему члену кооператива. И при этом данная квартира в силу Закона РК «О потребительском кооперативе» не является частной собственностью данного члена потребительского кооператива. Она является общей собственностью всех членов кооператива, т.е. пайщиков, потому что в соответствии со ч. 1 ст. 25 Закона РК «О потребительском кооперативе» собственником имущества, числящегося на балансе потребительского кооператива, является потребительский кооператив как юридическое лицо [7]. Ст. 28 Закона РК «О потребительском кооперативе» предусмотрено, что доли всех членов в имуществе (в стоимости имущества) потребительского кооператива определяются пропорционально их вкладам в его имущество. Фактически человек, думая, что квартира его собственность, проживает в ней на самом деле на условиях аренды до оплаты оставшейся суммы. Такое положение стало возможным потому, что в данном законе, во-первых, нет ограничения по привлечению

количества пайщиков, т.е. это может быть неограниченное количество людей. А, во-вторых, нет ограничения приобретаемых пайщиками жилых помещений. Следовательно, предотвращению превращения кооперативов в финансовые пирамиды будет способствовать введение в данный закон: 1) запрета приобретать жилые помещения для членов кооператива за счет первоначальных и паевых взносов последующих членов; 2) количество членов кооператива не должно превышать количество приобретаемого жилья.

По статистике МВД РК, на рынке недвижимости количество случаев мошенничества в год достигает примерно 20 000 [8].

Обратить особое внимание хотелось бы на определение момента окончания совершения хищения или мошенничества в отношении недвижимого имущества. Момент окончания совершения хищения или мошенничества в отношении недвижимого имущества определяется возможностью преступника пользоваться или распорядиться похищенным имуществом по своему усмотрению? Нормативное постановление Верховного Суда РК определяет момент окончания кражи, мошенничества или грабежа двумя обстоятельствами: 1) имущество должно быть изъято и 2) виновный имеет реальную возможность пользоваться или распоряжаться им по своему усмотрению [9]. В отношении недвижимости реальное изъятие невозможно, предмет преступления специфичен и изъятие в данном случае будет выражаться именно в переходе права собственности от одного лица к другому лицу в порядке совершения гражданско-правовых сделок, которые не противоречат действующему законодательству РК. Моментом возникновения такого права согласно ст. 17 Закона «О жилищных отношениях» является регистрация данного права в установленном законодательством регистрирующем органе.

Следовательно, исходя из того, что противоправные действия с жилой недвижимостью, представляющие собой приобретение права на чужое имущество, является окончанным уголовным правонарушением в момент, когда виновный получает реальную возможность распоряжаться этим правом по своему усмотрению или пользоваться им [10, с. 206], правом распоряжаться недвижимостью преступник имеет право только с момента официальной регистрации в органах юстиции права на приобретенную недвижимость. Нормативное постановление Верховного Суда РК от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» в ст. 1 также закрепляет, что право распоряжения жилищем у приобретателя возникает с момента государственной регистрации права собственности [11]. Не зависимо от того какой правоустанавливающий документ будет зарегистрирован – подлинный (вместо договора займа

оформляются договора купли-продажи, другие договора, которые в силу разных причин, но под воздействием в заблуждение или обман собственники собственноручно подписывают) или фальсифицированный. Мошенники, используя где-то доверчивость граждан, где-то их правовую неграмотность, постоянно совершенствуют свои навыки. Так, ведение электронной регистрации прав на недвижимое имущество [12] может толкнуть мошенников на создание ложных электронных сертификатов или мобильных приложений.

Следовательно, само по себе наличие у преступников правоустанавливающего документа (подлинного или поддельного) на недвижимость не является основанием признания совершения уголовного правонарушения окончанным. Завладение либо изготовление поддельного правоустанавливающего документа на жилое помещение не предоставляет владельцу данного документа право на распоряжение жилым помещением, поскольку без соответствующей регистрации преступник не сможет распорядиться объектом недвижимости, но не исключает возможности пользования им.

С целью четкого установления момента окончания совершенного уголовного правонарушения с незаконным оборотом недвижимости, считаем целесообразным корректировку действующего Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан от 11 июля 2003 года № 8 «О судебной практике по делам о хищениях», дополнив его пункт 7 после предложения «Кража, мошенничество и грабеж признаются окончанными, если имущество изъято и виновный имеет реальную возможность пользоваться или распоряжаться им по своему усмотрению,...» далее следующим предложением - Кража, мошенничество, предметом которых является недвижимое имущество, признаются окончанными с момента официальной регистрации данного имущества. Такая корректировка четко определяет момент наступления общественно опасных последствий совершенного уголовного правонарушения. Если подобная регистрация права собственности отсутствует, но все действия мошенника направлены на завладение указанным правом, то на лицо покушение на мошенничество.

Неснижаемое по количеству совершенных уголовных правонарушений мошенничество в сфере оборота жилой недвижимости ставит задачу правоохранительным органам работать на опережение по ее предупреждению. Это подчеркивает необходимость дальнейшего анализа защиты конституционного права на жилище с учётом изменяющихся условий жизни и постоянной корректировке действующего законодательства.

Совершенствование действующего законодательства в данной сфере и дальше должно осуществляться на основе системной защиты реализации права на жилище в обеспечение его конституционных гарантий.

## ***Список использованных источников***

1 Всеобщая декларация прав человека: утверждена и провозглашена Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций 10 декабря 1948 г. [Текст] // Документы ООН, касающиеся заключенных. Сборник. – Москва, 2000.

2 Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 «Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31219095#pos=0;0](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31219095#pos=0;0) – Дата доступа : 28.03.2018.

3 Постановление Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728 «Об утверждении Программы развития регионов до 2020 года» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 31.12.2016 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31584094#pos=0;70.3366317749023](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31584094#pos=0;70.3366317749023) – Дата доступа : 28.03.2018.

4 Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года № 922 «Об утверждении Программы жилищного строительства «Нурлы жер» и внесении изменений и дополнения в некоторые решения Правительства Республики Казахстан» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : // <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000922/info>. – Дата доступа : 10.04.2018.

5 Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2018 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=1007658](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1007658) – Дата доступа : 20.03.2018.

6 Квартиры для социально незащищенных по госпрограмме «Нурлы жер»: условия участия и цены [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.kn.kz/article/8360/> – Дата доступа : 28.03.2018.

7 Закон Республики Казахстан от 8 мая 2001 года № 197-ІІ «О потребительском кооперативе»// Казахстанская правда от 15 мая 2001 года № 117 (23465).

8 Несколько тысяч случаев мошенничества на рынке недвижимости происходит за год в масштабах страны [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://izdatelstvo-sk.kz/news/neskolko-tysyach-sluchaev-moshennichestva-na-rynke-nedvizhimosti-proishodit-za-god-v-masshtabah-stra/> – Дата доступа : 28.03.2018.

9 Нормативное Постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 11 июля 2003г. №8 «О судебной практике по делам о хищениях»// Казахстанская правда от 13 сентября 2003 года N 263-264.

10 Борчашвили, И. Ш., Мукашев, А. К. Преступление против собственности [Текст]: Монография / И. Ш. Борчашвили, А. К. Мукашев. – Астана: Институт законодательства, 2009. – 568 с.

11 Нормативное постановление Верховного Суда Республики Казахстан от 16 июля 2007 года № 5 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.zakon.kz/91060-normativnoe-postanovlenie-verkhovnogo.html>.

– Дата доступа : 10.04.2018.

12 Закон Республики Казахстан от 27 апреля 2012 года № 15-V «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам исключения противоречий, пробелов, коллизий между нормами права различных законодательных актов и норм, способствующих совершению коррупционных правонарушений» // Казахстанская правда от 28 апреля 2012 г. № 121- 122 (26940-26941).

*In this article, the authors draw attention to the growth of fraud in the field of residential real estate. Despite the fact that much has been done by the state to solve the housing problems of socially vulnerable categories of citizens, they continue to be victims of scammers. The authors give some suggestions for improving the current legislation aimed at protecting the constitutional right of citizens to housing.*