

В условиях мирового финансового кризиса, в частности, тенденции увеличения безработицы и постоянно снижающегося потребления со стороны большинства болгар, наблюдается увеличение числа преступлений, связанных с неправомерным присвоением недвижимой собственности. Этим родом преступлений занимается широкий круг лиц – от юристов и крупных бизнесменов, до необразованных людей, включительно из меньшинств, использующие поддельные документы низкого качества.

В процессе работы ГД «Национальной полиции» по направлению «Мошенничество с недвижимостью» были установлены случаи, которые условно могут быть выделены в несколько основных групп:

I. В эту группу попадают случаи, в которых имеет место действие или бездействие, как ЮЛ (инвесторов и/или исполнителей проектов по строительству жилых зданий), так и должностных лиц из секторов государственной администрации, от которых зависит утверждение архитектурных проектов, плана благоустройств и др. Причинами обособления этой группы является незнание местного законодательства, порочные практики компаний, занимающихся посреднической деятельностью при купле-продаже, а также предварительная полная оплата суммы посредникам при купле недвижимой собственности до нотариального оформления сделки. В отношении вышеуказанных лиц речь идет в основном о нарушении нормативной базы и/или гражданских правоотношений, которые не входят в компетенцию МВД.

В случае установления административных нарушений со стороны должностного лица и начала проверки со стороны МВД определенных обстоятельств, возможности ограничены в пределах подачи сигнала, т.е. структура, установившая нарушения, подает сигнал об этом в компетентный государственный орган.

II. Во вторую группу попадают лица, как иностранцы, так и болгарские граждане, пострадавшие от действий лиц, которые незаконно приобрели или распорядились имуществом добросовестных владельцев.

В отношении иностранных ЮЛ/ФЛ, инвестировавших в покупку недвижимого имущества на территории страны с целью приобретения так называемого второго дома, или жилищ для сдачи в аренду через туроператорские агентства и получение финансовой прибыли от их эксплуатации, в подавляющем количестве случаев налицо использование личных данных для изготовления поддельных документов, с помощью которых «приобретается» недвижимость. Здесь тоже есть разделение на две подгруппы, в зависимости от формы и способа приобретения имущества, мошенниками предпринимаются действия в нескольких направлениях:

1. В группе физических лиц, которые вкладывают средства в приобретение недвижимости, чаще всего прибегают к отдельным мошенническим действиям недобросовестных лиц. В этих случаях иностранных граждан вводят в заблуждение относительно намерений другой стороны, используя их незнание болгарского законодательства.

Кроме того, иностранные граждане часто полагаются на своих земляков (являющихся частью схемы), которые выполняют функцию посредников при осуществлении сделки и

ведут переговоры с будущими владельцами. «Посредники» часто представляют документы от имени болгарского инвестора, указывая при этом свои банковские счета, по которым следует переводить средства на приобретение данной недвижимости. Покупатели имущества часто доверяются посреднику, не предпринимая действий для проверки самого инвестора/застройщика, а доверяются «посреднику». После оплаты покупки, обычно проходит долгий период времени, после чего будущие владельцы решают проверить, как обстоят дела с их собственностью. Тогда они узнают, что на самом деле или деньги не дошли до инвестора, или условия сделки очень отличаются от договоренных с «посредником». Только тогда потерпевшие подают сигнал о том, что в отношении их совершено преступление. Эти обстоятельства в значительной степени затрудняют работу по раскрытию подобного рода преступлений из-за прошедшего долгого периода времени, а также затруднений при установлении лиц, совершивших деяние.

2. Сюда попадают иностранцы, зарегистрированные как ЮЛ, которое реально не занимается коммерческой деятельностью, а учреждено с целью приобретения недвижимости, которая вписывается в качестве актива в баланс сообщества. Почти во всех случаях владельцы капитала не проверяют состояние фирмы (в коммерческом регистре), потому что реально оно не занимается деятельностью. Именно этот факт благоприятствует осуществлению мошенничества с недвижимостью. Основой проблемой в этих случаях оказывается свободный доступ к Коммерческому регистру, где мошенники снабжаются номерами удостоверений личности, ЕГН/ЛНИ, адресами и др. данными, и что самое парадоксальное – подписями партнеров/директоров с отсканированных в КР документов. Впоследствии с использованием этих данных изготавливаются фальшивые документы, такие как: протоколы общих собраний партнеров, на которых принято решение о продаже недвижимости или смене управляющего (подставным лицом), которому делегированы права принятия решения относительно продажи, а также договоров о передаче партнерских долей (опять же подставному лицу). Есть случаи, в которых после передачи собственности совершается процедура «возврата» фирмы «предыдущим» владельцам. Необходимо владельцу или управляющему предпринять проверку в Регистре недвижимости, чтоб установить, что собственность передана, что часто выясняется случайно или только после осуществления сделки с недвижимостью.

III. Мошенничества с недвижимостью, основанные на поддельных документах, в подавляющем большинстве случаев осуществляются путем изготовления одного или нескольких поддельных документов, которые впоследствии помогают снабдиться остальными (настоящими) документами, а именно:

1. Завещание /дарение – массово используются для получения недвижимости скончавшихся или психически больных физических лиц.
2. Свидетельство о смерти/удостоверение наследников – тоже в большинстве случаев используются для получения полной документации для последующей сделки с недвижимостью скончавшихся лиц.
3. Психически больные, не находящиеся под опекой и попечительством, проживают в психиатрическом заведении. Во многих случаях подписи на документах подлинны, так как мошенники используют психическое состояние лиц для создания доверительных отношений с ними.
4. Разные документы, связанные со сменой управляющего КК-ЮЛ с последующей распорядительной сделкой с недвижимостью, являющейся собственностью фирмы

(протоколы общих собраний партнеров с решением смены управляющего, являющегося частью схемы мошенничества).

5. Смена партнера с помощью составления поддельного договора о продаже партнерских долей с последующей распорядительной сделкой с недвижимостью этой фирмы со стороны «нового партнера».

6. Решение суда о присуждении недвижимости/денежной компенсации.

7. Решение суда о восстановлении собственности.

8. Иск (часто подложный документ), с помощью которого заводится дело у ЧСИ и накладывается запрет на имущество должника. При невозможности оплаты иска недвижимость должника выставляется на публичных торгах, а в некоторых случаях имущество приобретает подставным лицом за цену, в несколько раз ниже рыночной.

На основании Положения о доступе нотариусов до Национального автоматизированного информационного фонда болгарских удостоверений личности, принятого Постановлением совета министров № 312/17.12.2009 г., в ДКИС – МВД разработана электронная услуга, с помощью которой осуществляется доступ к данным (статус и фотография) о болгарских удостоверениях личности. Система связи нотариусов с Национальным автоматизированным фондом болгарских удостоверений личности создана с целью пресечения попыток осуществления сделок с недвижимым имуществом с использованием подложных удостоверений личности.

Кроме этого, у нотариусов есть отдаленный доступ к Регистру недвижимости AP, а также и доступ к НБД „Население" (касательно данных о наследниках скончавшихся лиц).