

УДК 159.99

**Якупова Э. Р.**

Студент

Институт права

УУНиТ

ilvi2002@mail.ru

**ПСИХОЛОГИЧЕСКОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА СОЗНАНИЕ ЧЕЛОВЕКА С  
ЦЕЛЬЮ НЕЗАКОННОГО ЗАВЛАДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Аннотация:** В статье проанализированы наиболее актуальные схемы мошеннических действий, направленных на незаконное приобретение объекта недвижимости, совершаемых путем психологического воздействия на потерпевшего.*

***Ключевые слова:** Мошенничество, психологическое воздействие, влияние, сделки с недвижимостью.*

**Yakupova E. R.**

Student

Institute of Law

UUST

ilvi2002@mail.ru

**PSYCHOLOGICAL IMPACT ON HUMAN CONSCIOUSNESS FOR THE  
PURPOSE OF ILLEGAL ACQUISITION OF REAL ESTATE**

***Abstract.** The article analyzes the most relevant schemes of fraudulent actions aimed at the illegal acquisition of real estate, committed through psychological influence on the victim.*

***Keywords:** Fraud, psychological impact, influence, real estate transactions.*

Мошенничество в гражданском процессе на сегодняшний день - явление достаточно частое. Потенциальных жертв преступников при сделке с недвижимостью с каждым днем становится все больше. Ровно столько же, сколько и сложных, продуманных схем обмана.

Какое психическое воздействие мошенники оказывают на человека для достижения своей цели и какие приемы используют? Можно ли этому противо-

стоять? Как себя защитить, если права и свободы были нарушены? Ответы на наиболее острые вопросы Вы узнаете изучив написанную мной научную статью.

В ст. 153 ГК РФ дается гражданско-правовое определение понятия сделки. Согласно этому определению сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В п. 2 ст. 1 ГК РФ указано, что граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. С гражданско-правовых позиций существует два вида нарушений воли: «отсутствие воли» при недееспособности (ст. 171 ГК РФ) и «искажение воли» при недействительности (ст. 177-179 ГК РФ). Эти случаи являются основанием для признания гражданско-правовых сделок недействительными.

В ст. 177 ГК РФ нарушение юридического критерия («способности понимать значение своих действий и руководить ими») не определяется каким-либо медицинским критерием - причиной расстройства осознанной регуляции своих действий в момент совершения сделки выступает, по формулировке ГК РФ, «такое состояние», которое может определяться как психическим расстройством (в том числе и временным), так и особым эмоциональным состоянием во взаимодействии с конкретной жизненной ситуацией. Гражданский кодекс называет это «пороком воли».

В одном случае «порок воли» - это неспособность понимать значение своих действий и руководить ими. Во втором - нахождение в состоянии заблуждения. И тот и другой факты являются юридическими и устанавливаются только судом. При назначении комплексной судебной психолого-психиатрической экспертизы необходимо учитывать то, что воля стороны либо отсутствует, либо формируется не свободно, а под влиянием не соответствующих действительности представлений.

Психологическое влияние - это процесс изменения представлений, оценок и поведения под воздействием одного или нескольких человек, обладающих властью. Важно понимать, что речь идет не о политической власти, например, а об ловком умении манипулировать сознанием «уязвимого» человека, то есть о неаргументированном воздействии (внушении, убеждении, «заражении», подражании): мы принимаем иную точку зрения или совершаем определенные действия только потому, что властные люди просят нас об этом или действуют так же. [3]

Дж. Френч и Р. Рейвен в своих трудах выделили шесть основных источников власти.

- Власть вознаграждения (reward power) имеет человек, обладающий материальные ресурсы, необходимыми другим людям.

- Властью принуждения (coercive power) обладает человек, который может лишить другого каких-либо важных для него материальных ресурсов или наказать его.

- Информационная власть (informational power) связана с наличием у человека информации, необходимой другому человеку или группе людей в целом.
- Экспертная власть (expert power) связана с наличием у человека знаний и опыта, полезных другим людям.
- Законной властью (legitimate power) обладает человек, прошедший специальную процедуру избрания и благодаря этому прошедший полномочия.
- Референтной властью (referent power) обладает человек, который в силу своих внешних или психологических особенностей нравится другим. При этом они стремятся быть на него похожими. [2]

Влияние может иметь несколько источников. Человек может обладать материальными ресурсами и одновременно вызывать симпатию благодаря своим личностным качествам и манере поведения.

Реакция на человека, обладающего властью, осуществляющего преступный замысел, во многом зависит от психологических особенностей жертвы. Ведь личностные особенности могут как способствовать, так и ограждать от противоправных посягательств. Застенчивость, доверчивость, чувствительность, потребность в общении, низкая самооценка, слабо развитое логическое мышление, повышенная эмоциональность, низкая стрессоустойчивость - способствуют увеличению уязвимости жертвы на уровне манипулятивного воздействия.

Мошенник оказывает большее влияние, если его считают хорошим специалистом в той области, в которую попал малознающий, малопонимающий человек. Существуют различные способы доказывания компетентности: это может быть

многолетний опыт, наличие наград, принадлежность к известной организации и т.д.

Кроме того, важную роль играют термины, с помощью которых мошенник преподносит информацию.

При мошенничестве с применением психологических технологий наиболее часто используют манипулирование эмоциями.

Мошенники могут использовать эмоциональные приемы, чтобы вызвать у жертвы чувство привязанности, доверия, симпатии, готовности выполнить любую просьбу. Однако могут быть вызваны и другие чувства — страх, стыд, сострадание, вина, - которые подталкивают на совершение необдуманных поступков.

Нередко злоумышленники используют трудное жизненное положение жертвы. Спешка, чрезвычайная ситуация усыпляют бдительность владельца дома или квартиры. Мошенник может изображать из себя дотошного покупателя, который сомневается в чистоте сделки и перепроверяет полученную информацию многократно. Такое свое поведение он мотивирует тем, что его уже пытались обмануть, и он не хочет быть обманутым снова. Невольно возникает желание, поскорее избавиться от этих волнений и подписать документ.

Как говорил Альберт Эйнштейн: «Истина - это то, что выдерживает проверку опытом». Судебная экспертиза является необходимым средством ее выяснения.

Судебно-психологическая экспертиза - это помощь правосудию при решении вопросов психологического содержания:

- установление состояния аффекта или иного эмоционального состояния, существенно влияющего на психическую деятельность подэкспертного в юридически значимый период;

- установление причин возникновения, механизмов и способов влияния психического (эмоционального) состояния на осознание и психическую деятельность подэкспертного;

- установление особенностей самосознания подэкспертного, его ценностных ориентаций;

- диагностика индивидуально-психологических особенностей личности (например, повышенной внушаемости, склонности к фантазированию и т.д.), которые могли бы повлиять на способность правильно воспринимать информацию и передавать ее;

- диагностика индивидуально-психологических особенностей личности, которые могли повлиять на способность оказывать сопротивление в юридически значимый период и др. [4]

Рассмотрим в качестве примера одну жизненную ситуацию. [5]

Семья Кочкиных из-за недостатка денежных средств откликнулась на размещенное объявление, в котором предлагалась помощь в погашении долгов и банковских кредитов. Через некоторое время приехал представитель Шкунов А.А.. Он предложил выдать займ в размере 200 000 рублей под залог недвижимости. На руки супруги должны были получить 186 000 рублей и в течение 3 лет и 6 мес. вернуть долг с процентами. Сумма ежемесячного платежа составля-

ла 14 000 рублей. Семья согласилась с предложенными условиями и подписала договор. Как оказалось, это был вовсе не договор займа, а фиктивный договор купли-продажи дома и земельного участка стоимостью 600 000 рублей, на котором муж, жена и ребенок проживали и строили пристройку на полученную сумму займа для улучшения жилищных условий.

Узнали супруги о том, что их обманули и что недвижимость им больше не принадлежит, только за несколько месяцев до окончания срока займа, когда получили иск о добровольном выселении. Семья подала встречный иск - о признании договора купли-продажи недействительным и прекращении права собственности Шкунова А.А.

Шкунов А.А. утверждал, что первый раз слышит про договор займа. Мужчина якобы откликнулся на объявление о продаже дома и решил его приобрести. А семье он пошел на встречу и сдавал в аренду купленный им дом за 14 000 рублей в месяц, так как супруги не могли сразу съехать.

Суд отказал в удовлетворении требования о выселении и признал договор купли-продажи недвижимости ничтожным. У обоих супругов была инвалидность, поэтому их легко было обмануть. К тому же дом так и не передали новому покупателю. Если бы они осознавали, что жилье им больше не принадлежит, то не стали бы строить пристройку. А наем, на который ссылался мужчина, ничем не подтвержден, договор он представить не смог. Также цена дома в договоре была сильно занижена, а расписка в получении денег — фальшивая. Это подтвердил судебный эксперт. Поэтому суд посчитал сделку мнимой: покупатель не

передал продавцам деньги, а они не отдали ему недвижимость. Соответственно, и договор купли-продажи недействителен.

После признания сделки недействительной, в соответствии с Гражданским кодексом, к ней применяется двусторонняя реституция, т.е. каждая из сторон должна возвратить другой стороне все полученное в натуре, а при невозможности этого - возместить его стоимость в деньгах, а также возместить реальный ущерб, понесенный гражданином, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими в момент совершения сделки, или находящийся в состоянии заблуждения.

В данном случае право собственности Шкунова А.А. на указанные объекты недвижимости будет прекращено и исключено из Единого государственного реестра недвижимости. Жилой дом и земельный участок будут возвращены в собственность Кочкиной Р.А., Кочкина С.Н. с восстановлением в Едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации права общей совместной собственности на указанные объекты недвижимости за Кочкиной Р.А, Кочкиным С.Н..

Как защитить себя и распознать ложь?

Одним из способов распознать ложь при вербальном общении - это обнаружить в речи логические ошибки, нарушение последовательности изложения, избытие ненужных деталей. Обманщик при наступлении пауз будет чувствовать себя некомфортно и будет стараться заполнить молчаливые паузы ненужной информацией. Для затумления разума если потребуется будет шутить, ис-



пользовать сарказм.

Необходимо обращать внимание на изменение тона голоса и темпа разговора. Лжец начинает говорить слишком быстро или слишком медленно.

Когда по вербальному общению невозможно распознать достоверность высказываний, стоит уделить большое внимание невербальному общению. Через невербальные сигналы с большой вероятностью может произойти «утечка» скрываемой информации. Это действительно так. Некоторые аспекты невербального поведения в меньшей степени подвластны контролю, чем вербальное общение. Зигмунд Фрейд писал: «Кто имеет глаза, чтобы видеть, и уши, чтобы слышать, убеждается, что смертные не умеют скрывать тайну. Тот, чьи губы молчат, выдаёт себя кончикам пальцев; из всех пор лезет измена. А потому задача осознать самое сокровенное в душе вполне разрешима». [1]

Во-первых, ложь может привести злоумышленника к трем разным эмоциям - это вина, страх и эмоциональный подъем. Сила этих эмоций зависит от личности лжеца и от обстоятельств, в которых приходится лгать.

Если лжец будет считать, что ложь законна, то он не будет испытывать чувство вины.

Страх, переживаемый обманщиком, также зависит от ряда обстоятельств. Если мошеннику кажется, что оппонент опытен в распознавании лжи, он будет испытывать больший страх, чем если он считает, что собеседника легко надуть. Некоторые люди врут умело и понимают это. Они по собственному опыту знают, что обмануть других легко. Это повышает их самоуверенность во время лжи

и уменьшает чувство страха. Наконец, обманщик испытывает большой страх, если ставки высоки, то есть если раскрытие обмана будет иметь серьезные последствия.

Эмоциональный подъем, сопровождающий ложь, возрастает, если известно, что собеседника нелегко обмануть. Другим усиливающим фактором является наличие посторонних наблюдателей. Девочка, пытающаяся обмануть учителя, испытает больше радости, если в классе присутствуют и другие ученики, чем если она находится наедине с педагогом.

Чувство вины, страх и эмоциональный подъем могут влиять на поведение лжеца. Вина выражается в отведении взгляда, так как обманщик не решается глядеть прямо в глаза собеседнику, говоря откровенную ложь. Страх и возбуждение проявляются признаками стресса — жесты множатся, человек чаще запинается и ошибается (заикается, повторяет или пропускает слова), тон его голоса становится выше. Чем сильнее эмоция, тем выше вероятность, что один из этих сигналов выдаст ложь.

Во-вторых, ложь может быть сложной когнитивной задачей. Человек вынужден выдумывать правдоподобные ответы, которые нельзя было бы обернуть против него; ложь должна согласовываться со всем, что знает или может узнать собеседник, — необходимо избегать ошибок.

Наблюдения показывают, что люди, решающие сложные когнитивные задачи, чаще запинаются и ошибаются при разговоре, говорят медленнее, чаще делают паузы и дольше медлят с ответом. Когнитивная сложность приводит также к

замедлению движений кистей и рук, человек чаще отводит взгляд. Замедление движений рук обусловлено тем, что большая умственная загруженность влечет за собой затихание языка тела и снижение двигательной активности. Отведение взгляда (обычно — в неподвижную точку) имеет место потому, что человек отвлекается, если смотрит на собеседника. Влияние сложности содержания на взгляд и движения легко проверить. Достаточно спросить собеседника, чем он занимался четыре дня назад и понаблюдать за его поведением, пока он будет вспоминать.

И наконец в-третьих, лжецы могут опасаться, что проявление эмоций или логической сложности разоблачат их, и поэтому подавляют такие проявления, чтобы избежать подобного исхода. Обманщик может беспокоиться о том, что будет выглядеть неискренним, и будет прилагать усилие, чтобы произвести впечатление искреннего человека, даже в большей степени, чем когда говорит правду.

Подобно жестам, такие характеристики речи, как запинки и оговорки, паузы между словами и между предложениями, обычно произвольны и несущественны в обмене информацией. Скорее всего, лжецы предполагают, что запинки, оговорки и паузы сделают их речь подозрительной. Поэтому они пытаются избежать подобных ошибок. Однако это может привести к необычной «безупречности» речи, так как для большинства людей естественно иногда совершать ошибки при монологе.

#### **Список использованных источников и литературы**

1. Зигмунд Фрейд. Собрание сочинений в 10 томах. Том 6. Истерия и страх (сборник) //

Электронный ресурс : ссылка

2. Социальная психология : учебник и практикум для вузов / О. А. Гулевич, И. Р. Сариева - 3-е изд. испр. и доп. - Москва - Издательство Юрайт, 2024. (см. стр. 272- 289)
3. Судебно-психологическая экспертиза : учебник для вузов / Ф. С. Сафуанов - 4-е изд., перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2024. - 384 с. (см. стр. 295-314)
4. Основы судебно-психологической экспертизы : учебное пособие для вузов / Л. А. Скабелина - 2-е изд. перераб. и доп. - Москва : Издательство Юрайт, 2024. - 108 с. (см. стр. 38)
5. Решение Сызранского городского суда Самарской области от 31 января 2020 г. по делу № 2-15/2020 // Электронный ресурс : ссылка

© Якупова Э. Р., 2024