

*Курмакаева А.К.*

*студентка*

*5 курс, юридический факультет, специальность «Правовое  
обеспечение национальной безопасности»,  
Средне-Волжский институт (филиал) федерального  
государственного бюджетного образовательного учреждения высшего  
образования «Всероссийский государственный университет юстиции  
(РПА Минюста России)»  
Россия, г. Саранск*

## **МОШЕННИЧЕСТВО В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ**

***Ключевые слова:** оборот недвижимости, мошенничество, рынок недвижимого имущества, имущество, жилое имущество, способы совершения преступления.*

***Аннотация:** В настоящий момент актуальной становится проблема мошеннических действий в сфере оборота недвижимости. В статье проанализированы виды и способы мошеннических схем на рынке недвижимого имущества, выявлены первопричины преступлений в данной сфере, а также выявлены пути противодействия.*

***Annotation:** At the moment, the problem of fraudulent actions in the sphere of real estate turnover is becoming urgent. The article analyzes the types and methods of fraudulent schemes in the real estate market, identifies the root causes of crimes in this area, and also identifies ways to counteract.*

***Keywords:** real estate turnover, fraud, real estate market, property, residential property. methods of committing a crime.*

Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет право собственности на жилое помещение. В свою очередь, Всеобщая Декларация прав человека гарантирует жилище наравне с пищей, одеждой и является ключевым условием стабилизации необходимого жизненного уровня человека для поддержания здоровья и благосостояния его и его семьи. Право на жилище обеспечивается также Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах и другими международно – правовыми документами.

Кулыгин Г.В. обозначает термином «оборот недвижимости» совокупность всех юридически значимых действий, влекущих возникновение, ограничение (обременение) или переход права на недвижимое имущество [1, с 140].

На сегодняшний день насчитывается множество различных мошеннических комбинаций в сфере оборота недвижимого имущества, но метод совершения мошеннических действий обуславливается рядом обстоятельств.

В настоящее время устойчивую тенденцию к расширению имеет оборот недвижимости, прежде всего жилой, что объясняется положительной динамикой современных приватизационных механизмов, увеличением числа гражданско-правовых сделок по поводу объектов жилой недвижимости. Этот процесс является одним из факторов, обуславливающих преступную специализацию в этой сфере.

Как следует из трудов большинства цивилистов, недвижимое имущество делится на: первичное, вторичное и коммерческое, и, соответственно, выделяют мошенничество на первичном, вторичном и коммерческом рынке недвижимого имущества [2, с. 102].

На первичном рынке объектов недвижимости выделяются следующие виды мошенничества:

**1. Подделка документации и отсутствие разрешения на строительство.** В соответствии с Федеральным законом № 214,

регулирующим долевое строительство, компания должна получить соответствующее разрешение, и только после этого заниматься реализацией квартир.

2. **Двойная продажа.** Чтобы избежать данную ошибку необходимо производить оплату после регистрации договора долевого участия в Росреестре.

3. **Фальшивые продавцы.** Всегда стоит обращаться к проверенным агентствам и риелторам, проверять документацию и внимательно изучать договор.

4. **Требование наличного расчета.** Внести оплата по договору долевого участия возможно исключительно путем безналичного расчета. В противном случае, данная сделка будет легко оспоримой.

5. **Несоответствие даты ввода в эксплуатацию.** Стоит внимательно относиться к сведениям в предварительном договоре и разрешению на строительство, учитывать все сроки и соблюдать требования ФЗ № 214. Данный законопроект позволяет застройщику в течение полугода отдать ключи после официального ввода объекта в эксплуатацию.

6. **Подписание дополнительного соглашения.** При переносе сроков возможно получить от застройщика неустойку, главное не подписывать дополнительное соглашение о переносе сроков. Ведь поставив подпись в такого рода документе вы фактически соглашаетесь с новыми условиями.

Наименее распространенным видом мошенничества в сфере оборота первичной недвижимости является схема с векселями; в случае когда застройщик продает покупателю вексель по цене объекта недвижимости, по которому объект также не идентифицируется, а право перехода права собственности не регистрируется.

По мнению А.Н. Тукало, мошенничества на вторичном рынке жилой недвижимости носят многоэпизодный, делящийся характер, сопряжены с совершением должностных преступлений со стороны сотрудников органов

государственной регистрации недвижимого имущества, риелторов, насильственных преступлений, вплоть до убийства собственников жилья. Потерпевшими от данных преступлений в большинстве случаев являются наиболее уязвимые слои населения – пожилые граждане, лица, злоупотребляющие алкоголем, допускающие немедицинское употребление наркотиков, граждане, страдающие психическими заболеваниями [2 стр 167].

Из судебной практики следует что наиболее известным методом мошенничества совершается на основании поддельного завещания для переоформления недвижимости. Одним из вариантов будет предоставление нотариусам ложной информации о смерти лица, на самом деле являющегося живым, но например, отсутствующего длительное время (пребывает в местах лишения свободы, находится в другом городе). С помощью фиктивного свидетельства о смерти мошенники наследуют имущество и в последующем перепродают.

Сделки с коммерческим недвижимым имуществом также относятся к сделкам с повышенными рисками. Несмотря на то, что в компаниях существует юридическое сопровождение сделок, все равно используются различные мошеннические схемы, в том числе с использованием недобросовестного поведения контрагентов [3 стр 108].

На сегодня известны мошеннические схемы с помощью различных субсидий, материнского капитала, путем заключения фиктивных сделок и дальнейшим признанием их недействительными в судебном порядке, таким образом к мошенникам возвращается имущество без возврата оплаты.

В последние годы государство уделяет большое внимание возможности увеличения жилищного фонда за счет возможности получения жилищных субсидий для индивидуального строительства. В данном случае фиксируются факты использования заведомо подложных документов для получения права участия в одной из социальных программ в сфере индивидуального жилищного строительства [5 стр. 76].

Зачастую в преступную мошенническую схему вовлечены не только рядовые граждане, желающие улучшить свои жилищные условия, но и имеющие на это законодательно оформленного права, но и сотрудники государственных органов, несущие ответственность за реализацию социальных программ в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и основанных на нем региональных нормативных актах.

Вследствие массовой приватизации в 90-е годы и социально-экономическими переменами участились и мошеннические посягательства в сфере недвижимости. Упал авторитет представителей правоохранительной деятельности, появились сомнения в их эффективности и обеспечения достойного уровня правопорядка. Высокий уровень коррупции в области юстиции затрудняет расследование данных дел и установления соразмерного наказания в отношении лиц, совершивших мошенничество в сфере оборота недвижимости.

Неразрывную связь с данной проблемой имеют и психологические факты, такие как резкая смена вектора идеалов, переход на рыночную экономику, бросившие вызовы человеческим ценностям. Деформация общественного сознания способствовала росту посягательств в сфере оборота недвижимости. Используя психологические способы воздействия, мошенники пользуются доверием и незнанием обывателей, чтобы совершать неправомерные сделки.

Ежедневное наблюдение обогащения узкой группы людей формирует благоприятную почву для зависти и корысти, и таким образом толкает на совершение преступлений. Стоит учесть, что и что рынок оборота недвижимости в России приносит большие доходы. За последние годы наблюдается ухудшение финансового положения населения, имущественное расслоение, а также рост числа малоимущих и неимущих граждан.

Чаще всего мошенничество в сфере оборота недвижимости совершается

с помощью обмана или злоупотребления доверием. Названный способ свидетельствует о виктимологическом аспекте совершения преступления, заключающемся в правовой неграмотности и некомпетентности участников оборота недвижимости. Уровень осведомленности потенциальных жертв о порядке и особенностях осуществления сделок на рынке жилой недвижимости и, особенно, о возможных противоправных посягательствах на принадлежащее им имущество крайне низок. Парфенов М.Р. считает, что размаху мошенничества в этой сфере способствует в немалой степени неподготовленность большинства граждан к жизни в новых социально-экономических условиях, неумение пользоваться принадлежащими им правами и нежелание обращаться за сотрудничеством к профессиональным юристам или риелторам [4, стр. 110].

Учитывая уровень развития современных технологий, стоит акцентировать внимание на большом количестве преступлений, совершаемых с использованием компьютеров и сети «Интернет». Примером может послужить поддельные электронные подписи для подачи документов на государственную регистрацию прав собственности. В частности, получить ее могут путем взлома личного кабинета пользователя на сайте госуслуг, оформить по подложным документам и т.д. [5, стр. 61].

Являясь уголовно наказуемым деянием, мошенничество регулируется частью 1 статьи 159 УК РФ, согласно которой существует два способа его совершения – хищение чужого имущества либо приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Верховный суд РФ в Постановлении от 30 ноября 2017 г. № 48, уточняет, что обман «может состоять в сознательном сообщении (представлении) заведомо ложных, не соответствующих действительности сведений, либо в умолчании об истинные фактах, либо в умышленных действиях, направленных на введение владельца имущества или иного лица в заблуждение».

Из года в год мошенники совершенствуют способы свершения преступных

посягательств, включая мошенничество с жильём. В связи с чем законодателем принимаются новые законы, усложняющие процедуру перехода права собственности на недвижимость. Требуется отслеживание новых методов и высокоэффективное противодействие со стороны компетентных органов и лиц.

Подводя итоги, мы приходим к выводу что для реализации превентивных мер по борьбе с мошенничеством в сфере оборота недвижимости необходимо правовое информирование граждан, в особенности среди незащищенных слоев населения. Требуется обеспечение безопасности жилищных сделок и усиленный государственный контроль для гарантии от нанесения ущерба в силу мошеннических действий. В будущем возможно создание модели противодействия мошенничеству в сфере оборота недвижимости.

Специальные уполномоченный субъекты обязаны в полном объеме в пределах своих полномочий реализовывать разъяснительно - профилактическую программу, тем самым формируя среди населения правовую грамотность и способствуя самозащите их недвижимости, снижая уровень преступности в сфере оборота недвижимости.

#### **Использованные источники:**

1. Кулыгин, Г.В. Некоторые особенности объективной стороны мошенничества в сфере оборота недвижимости / Г.В. Кулыгин // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2013. – № 14. – С. 140-144.

2. Тукало, А.Н. Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости: способы совершения, личности преступника и потерпевшего / А.Н. Тукало, А.Г. Желобкович // Вопросы криминологии, криминалистики и судебной экспертизы. – 2018. – № 2(44). – С. 167-175.

3. Евсеенков, С.А. Мошенничество в сфере оборота недвижимости в современном российском обществе / С.А. Евсеенков // Юридическая мысль. –

2022. – № 4(128). – С. 101-116.

4. Парфенов, М.Р. К вопросу о предупреждении мошенничества в сфере оборота недвижимости / М.Р. Парфенов // Вестник факультета управления и права Коломенского института (филиала) ФГБОУ ВПО Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ). – 2015. – № 10. – С. 108-112.

5. Рыжков, Д.В. Особенности способов совершения мошенничества в сфере оборота недвижимости / Д.В. Рыжков // ЭКОНОМИКА, УПРАВЛЕНИЕ, ПРАВО: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ и ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ: сборник статей X Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 02 февраля 2023 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2023. – С. 60-63.