

*Кузьмина М.В.,  
кандидат юридических наук, доцент  
доцент кафедры «Предпринимательское и трудовое право»  
Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е.  
Кутафина (МГЮА) Россия, г. Оренбург*

*Бичурина Э.Р.,  
студент  
3 курс, Оренбургский институт (филиал)  
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) Россия, г. Оренбург*

## **МЕХАНИЗМ КИБЕРСКВОТТИНГА И ВОЗМОЖНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПО ЕГО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ**

*Аннотация: В статье исследуются правовые проблемы, связанные с незаконным завладением правами на недвижимое имущество посредством мошеннического использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при электронной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Анализируются действующее законодательство в области электронной подписи и государственной регистрации недвижимости, выявляются системные уязвимости цифровой инфраструктуры Росреестра.*

*Ключевые слова: мошенничество, УКЭП, электронная регистрация, ЕГРН, Росреестр, добросовестный приобретатель, цифровизация, киберсквоттинг.*

## **CYBERSQUATTING MECHANISM AND POSSIBLE ACTIONS FOR ITS PREVENTION**

**Annotation:** *The article examines the legal issues associated with the unlawful acquisition of rights to real estate through the fraudulent use of an enhanced qualified electronic signature (ECES) in electronic registration with the Unified State Register of Real Estate (USRRE). The current legislation on electronic signatures and state registration of real estate is analyzed, and systemic vulnerabilities in the digital infrastructure of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr) are identified. The necessity for a comprehensive improvement of regulatory frameworks and technical mechanisms for protecting the rights of property owners is substantiated.*

**Keywords:** *fraud, enhanced qualified electronic signature, electronic registration, Unified State Register of Real Estate, Rosreestr, bona fide purchaser, digitalization, cybersquatting.*

Процессы цифровой трансформации государственного управления в Российской Федерации затронули, в том числе, сферу государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Перевод регистрационных действий в электронный формат для исполнения национальных программ «Цифровая экономика Российской Федерации» и «Жильё и городская среда», создал благоприятные условия для повышения доступности государственных услуг, однако одновременно сформировал новые риски для законных правообладателей. Незаконное завладения правами на недвижимость посредством злоупотребления механизмами электронной регистрации - явление, которое в публицистической литературе именуют термином «киберсквоттинг», а применительно к сфере недвижимости - приобрёл системный характер [15, с.193-194].

Данная проблема обусловлена коллизией между принципом публичной достоверности реестра, закреплённым в ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), и реальными уязвимостями системы верификации личности при дистанционной подаче документов. Высокая

социальная значимость проблемы определяет цель настоящего исследования: системный анализ правовых механизмов противодействия данному виду мошенничества, выявление пробелов действующего регулирования и разработка предложений по его совершенствованию.

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество составляет Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Закон устанавливает ЕГРН в качестве единого источника достоверных сведений о зарегистрированных объектах недвижимости и правах на них, а также предусматривает возможность подачи документов на регистрацию в электронной форме. Порядок применения УКЭП при совершении сделок с недвижимостью регулируется ст. 36.2 Закона о регистрации, введённой Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"».

Правовой режим усиленной квалифицированной электронной подписи определяется Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее — Закон об ЭП). В соответствии со ст. 6 Закона об ЭП, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признаётся электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью.

Порядок электронного взаимодействия с органом регистрации прав определяется:

- Приказом Министерства экономического развития РФ от 26 ноября 2015 г. № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов»;

- Приказом Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество»;

Преступная схема незаконного завладения правами на недвижимость посредством электронной регистрации включает несколько последовательных этапов.

Этап 1: Выбор жертвы. Злоумышленники анализируют открытые данные публичной кадастровой карты и сведения из ЕГРН, доступные в порядке ст. 62 Закона о регистрации. Приоритетными объектами для мошеннических схем являются: земельные участки и иные объекты недвижимости, длительное время не вовлечённые в гражданский оборот; имущество, принадлежащее гражданам старшего возраста с ограниченной цифровой грамотностью; объекты, полученные по наследству и географически удалённые от места проживания собственника.

Этап 2: Незаконное получение УКЭП. Идентифицированы следующие способы противоправного приобретения УКЭП от имени законного собственника: (а) введение в заблуждение сотрудника аккредитованного УЦ с использованием поддельных документов, удостоверяющих личность; (б) сговор с недобросовестными сотрудниками УЦ; (в) компрометация носителя ключевой информации путём взлома аккаунта на Едином портале государственных и муниципальных услуг (ЕПГУ); (г) приобретение сертификата УКЭП на нелегальных площадках [15. с. 195-196].

Этап 3: Регистрационное действие. После получения УКЭП злоумышленник формирует пакет документов — как правило, договор дарения (выбираемый в силу отсутствия требования об эквивалентном встречном предоставлении) или купли-продажи, подписывает их компрометированной УКЭП и направляет посредством электронных сервисов Росреестра. Система осуществляет преимущественно формально-

техническую проверку: верификацию структуры документа и криптографической валидности подписи, тогда как проверка подлинности волеизъявления собственника в автоматическом режиме технически невозможна.

Рассмотрим правовые инструменты защиты прав собственников.

Согласно п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признаётся добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешло данное имущество.

В соответствии с позицией, сформулированной в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты, применяемым лишь в случае, если нарушенное право не может быть защищено посредством предъявления иных требований (об истребовании имущества, признании сделки недействительной и пр.). Данный способ защиты применим, в частности, когда право на имущество возникло на основании подложных документов.

Статья 302 ГК РФ предусматривает, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя лишь в случае, когда оно было утеряно собственником или лицом, которому было передано во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.

Федеральный закон № 286-ФЗ 2019 г. дополнил Закон о регистрации ст. 36.2, установив механизм предварительного разрешения собственника на совершение регистрационных действий на основании электронных документов. Норма закрепила правило: орган регистрации прав обязан возвратить без рассмотрения заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности гражданина и прилагаемые к нему документы, представленные в форме электронных документов, если в ЕГРН отсутствует запись о возможности регистрации на основании таких документов и заявление не представлено нотариусом.

Для дальнейшего исследования необходимо обратиться к судебной практике.

Начиная с 2020 г. в российских судах зафиксирована устойчивая категория споров, связанных с оспариванием регистрационных действий, совершённых на основании УКЭП, полученной с нарушением установленного порядка. Как правило, суды квалифицируют такие ситуации как мошенничество по ст. 159 УК РФ и признают договоры недействительными как заключённые с пороком воли (ст. 166–168 ГК РФ), однако проблема возмещения вреда остаётся острой ввиду сложности розыска и установления платёжеспособности виновных лиц.

Решением суда № 2-7856/2023 по делу, рассмотренному Кировским районным судом г. Екатеринбурга в 2023 г., удовлетворены иски требования правообладателя о признании права отсутствующим, применительно к земельному участку, право собственности на который было зарегистрировано на основании поддельного договора дарения с использованием незаконно полученной УКЭП.

Однако, ключевую сложность при расследовании уголовных дел по ст. 159 УК РФ («Мошенничество») и ст. 327 УК РФ («Подделка документов») применительно к данному виду преступлений составляет установление субъекта преступления и доказывание умысла.

С учётом действующего правового регулирования законным правообладателям рекомендуется: внести в ЕГРН заявление о невозможности регистрации перехода права на основании электронных документов без личного участия (ст. 36.2 Закона о регистрации); подключить Личный кабинет правообладателя на официальном сайте Росреестра для получения автоматических уведомлений о любых заявлениях, поданных в отношении принадлежащих объектов; использовать многофакторную аутентификацию для доступа к ЕПГУ, хранить носители УКЭП в безопасном месте, не передавать коды доступа третьим лицам.

Таким образом, мошенничество в сфере электронной регистрации прав на недвижимость представляет собой новый вид имущественных преступлений, порождённый процессами цифровизации государственного управления. Существующая нормативная база — прежде всего Закон о регистрации в редакции 2019 г. и реформированный Закон об ЭП — содержит механизмы защиты, однако они не являются исчерпывающими.

Принципиальным системным противоречием остаётся коллизия между принципом публичной достоверности ЕГРН (ст. 8.1 ГК РФ) и реальной уязвимостью системы верификации при электронных регистрационных действиях. Разрешение данного противоречия требует как совершенствования технической инфраструктуры (биометрическая идентификация, обязательный период ожидания, многоканальное уведомление), так и модернизации нормативного регулирования (расширение компенсационного механизма, введение специального уголовно-правового состава).

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 15. Ст. 2036.

3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344..

4. Приказ Министерства экономического развития РФ от 26 ноября 2015 г. № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов» // Российская газета. 2016. 22 янв. № 13.

5. Приказ Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310 «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество» // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс] URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.03.2026).

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (ред. от 23.06.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

7. Василевская Л. Ю. Электронная форма сделок с недвижимостью: проблемы правоприменения в условиях цифровизации // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. 2024. № 11. С. 25–34. DOI: 10.17803/2311-5998.2024.123.11.025-034.

8. Гусаим И. В. Мошенничество при сделках по распоряжению недвижимым имуществом с использованием электронно-цифровой подписи //

Вестник Академии права и управления. 2023. № 2. С. 193–197. DOI: 10.47629/2074-9201\_2023\_2\_193\_197.

9. Балтутите И. В. Правовое регулирование оборота недвижимого имущества в условиях цифровизации российской экономики // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5 «Юриспруденция». 2021. № 1. С. 29–38.

10. Абросимов А. В. Регистрация перехода прав собственности на недвижимое имущество: проблемы и перспективы // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». 2025. № 2. С. 136–143. DOI: 10.28995/2073-6304-2025-2-136-143.