

УДК 343.7

**Гаспарян Джемма Оганесовна**

кандидат педагогических наук,  
доцент кафедры административного, частного и финансового права,  
Российский университет кооперации  
jemma.90@mail.ru

**Мартынова Татьяна Валентиновна**

кандидат юридических наук, доцент,  
заведующая кафедрой государственно-правовых  
и общетеоретических дисциплин Кубанский институт  
социэкономике и права (филиал)  
ОУП ВО «Академия труда и социальных отношений»  
[mtv\\_krasnodar@mail.ru](mailto:mtv_krasnodar@mail.ru)

**Gemma O. Gasparyan**

Candidate of pedagogical Sciences, associate Professor of administrative, private and  
financial law, Russian University of cooperation  
jemma.90@mail.ru

**Tatyana V. Martynova**

Candidate of law, associate Professor, Head of the Department  
of state-legal and General theoretical disciplines  
of the Kuban Institute of socio-Economics and law (branch)  
OUP VO "Academy of labor and social relations"  
mtv\_krasnodar@mail.ru

**Проблемы квалификации мошеннических действий, связанных с  
регистрацией права собственности на недвижимое имущество**

**Problems of qualification of fraudulent actions related to registration of  
ownership of real estate**

***Аннотация:** В статье исследуются проблемы квалификации  
мошеннических действий, связанных с регистрацией права собственности на  
недвижимое имущество. На основе статистических данных, анализа  
законодательства в сфере регистрации права собственности, судебной  
практики делаются выводы.*

***Ключевые слова:** гражданский оборот, недвижимое имущество, право  
собственности, оборотоспособные объекты, обман, мошенничество,  
преступление, правовая охрана, сделки, регистрация права, причины  
преступлений.*

***Abstract:** the article deals with the problems of qualification of fraudulent  
actions related to the registration of ownership of real estate. On the basis of*

*statistical data, analysis of legislation in the field of registration of property rights, judicial practice conclusions.*

**Key words:** *civil turnover of immovable property, property rights, tradable objects, deception, fraud, crime, legal, security, transaction, registration rights, causes of crime.*

Институт регистрации права собственности на недвижимое имущество существует давно. В истории нашей страны это появилось ещё во времена феодальной Руси. И с давних времён существуют различные мошенничества в этой сфере.

Вместе с совершенствованием системы регистрации права на недвижимое имущество, совершенствуются и мошенники в том, чтобы заполучить его. Для кого-то это желание завладеть деньгами обманным путём через какую-либо сделку (например – это люди, обманутые застройщиком на этапе строительства здания – дольщики), для кого-то объектом посягательства является само недвижимое имущество (например, завладение квартирой путём давления на собственника, чтобы он оформил дарственную).

В период с января по ноябрь 2017 года наиболее распространенным видом преступлений стало мошенничество. Это следует из материалов, опубликованных на портале правовой статистики Генпрокуратуры.

Всего, как говорится в материалах надзорного ведомства, за отчетный период было совершено 204 870 преступлений в форме мошенничества. Это на 6,8% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Лидерами среди российских регионов, в которых наблюдался наибольший рост этого вида преступлений, стали Саратовская область (+ 148,7%), Калининградская область (+ 112,7%), Санкт-Петербург (+ 62,9%), Нижегородская область (+ 57,1%) и Югра (+ 56,9%).

Всего за январь - ноябрь 2017 года на территории России, по данным Генпрокуратуры, было зарегистрировано 1 920 819 преступлений, что почти на 86 тыс. меньше, чем годом ранее. Сокращение числа преступлений отмечено в семи округах, однако в Южном федеральном округе число зарегистрированных преступлений выросло на 4,7% [1].

Согласно неофициальной статистике каждая 10 – 12 сделка имеет признаки мошенничества (обмана) второго субъекта и/или федерального органа регистрации. В зависимости способа и оформления сделки, вероятность обманных действий может изменяться: между частными лицами - порядка 9%; с участием маклера-частника в районе 10%; сопровождаемых агентством недвижимости – 3,5% [2].

Согласно статье 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности [3].

Согласно статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть первая) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей,

то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [4].

Следовательно, недвижимое имущество является объектом правовой охраны. Объект правовой охраны – группа социальных благ, существование которых общество и государство рассматривают как наиважнейшие.

Правовым режимом недвижимого имущества является наличие особых правил реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Важной характеристикой является оборотоспособность. Под оборотоспособностью имеется в виду возможность отчуждения объекта по различным договорам, наследованию или реорганизации юридического лица. По данному признаку оборотоспособности можно разделить на такие категории: а) не ограниченные в обороте объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому; б) ограничено оборотоспособные объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению; в) изъятое из гражданского оборота объекты. Перечень изъятых из оборота объектов должен быть указан в законе, однако пока такой закон отсутствует.

Из гражданского оборота в первую очередь изымаются объекты государственной собственности, которые находятся в общественном пользовании и не могут в силу публичных интересов быть предметами гражданско-правовых сделок, к ним относятся: недра, лесной фонд, атомные станции и табельное военное имущество [5, с. 68].

При регистрации права собственности на недвижимое имущество, в зависимости от типа приобретаемого имущества, будут действовать различные правила, связанные с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6].

Можно выделить наиболее популярные объекты недвижимости: 1) земельные участки; 2) части (доли) земельных участков; 3) здания; 4) сооружения; 5) жилые помещения; 6) жилой дом; 7) часть жилого дома; 8) нежилые помещения и другие.

Некоторые виды недвижимого имущества, такие как леса, недра, водные объекты и другие, дополнительно регулируются Лесным Кодексом Российской Федерации, Законом о недрах, Водным Кодексом Российской Федерации соответственно.

В связи с тем, что недвижимое имущество имеет рыночную стоимость, оно является объектом посягательства для мошенников.

7 апреля 2010 года Тушинский районный суд столицы вынес приговор сразу одиннадцати фигурантам уголовного дела о мошенничестве с квартирами. В эту преступную группу входили сотрудники милиции, нотариусы, работники жилищно-эксплуатационных контор. В группе были четко распределены роли. К примеру, сотрудники ОВД по району Северное

Тушино Москвы Х. и С. через жилконторы и участковых милиционеров собирали сведения о пустующих квартирах, а также об одиноких престарелых людях. Если человек проживал один в квартире и умирал, а милиционеры из преступной группы мошенников об этом узнавали первыми, то тут же через нотариуса подделывали документы на наследство. Затем квартиру и имущество продавали, а деньги делили [7]. По делу осуждены трое сотрудников милиции, три нотариуса, которым также дополнительно было назначено наказание в виде лишения права работать по профессии.

Мошеннические действия проявляются в незаконном отъёме данного вида имущества у их законных владельцев по разным мошенническим схемам.

Рассмотрим наиболее часто встречающиеся:

- а) заключение ничтожной сделки;
- б) появление «наследников» у умершего одиноко проживающего гражданина, который не написал завещание;
- в) манипулирование юридической безграмотностью человека, например, если собственнику имущества необходимо получить займ, мошенник может заставить его оформить договор дарения/договор купли-продажи, без которых якобы невозможно заключить договор залога;
- г) доленое строительство. После получения денежных средств, фирма-застройщик резко перестаёт существовать;
- д) подделка документов;
- е) при осуществлении сделки с жилой недвижимостью, продавец не информирует покупателя о других людях, прописанных в данном жилом доме, помещении, или квартире. Если они психически не здоровы и находятся на лечении в соответствующем учреждении, проходят срочную военную службу по призыву, отбывают в местах лишения свободы, то по возвращению из данных мест, могут доказать свои права на квартиру и сделка аннулируется.

Приведенные положения являются теоретической основой выявления причинного комплекса мошенничества. Представляется, что причинами мошенничества является не вся совокупность противоречий в обществе и государстве, а лишь противоречия, во-первых, в отдельных сферах и, во-вторых, конкретизированные применительно к сущности и специфике исследуемого вида преступлений. Причем в реальной жизни противоречия как причины мошенничества находятся в разнообразно переплетаемых сочетаниях и вычлняются, только мысленно [7, с. 30].

Противоречия между различными потребностями (в основном это материальные потребности) и вероятностью их удовлетворения характеризуют нужду, бедность, нищету людей. По мнению современного японского ученого Кан Уэды, правомерен вывод, что главным фактором, стимулирующим преступные деяния, является бедность в ее самых разнообразных формах. Правильность этой точки зрения подтверждается тем, что в сегодняшней Японии частота появления деликвентов и взрослых преступников в бедных семьях значительно выше, чем обеспеченных [8, с. 162].

Не способность удовлетворения материальных потребностей порой и становятся причинами преступлений. Поэтому, эти противоречия являются одной из причин появления таких противоправных действий как, например, мошенничество.

### **Литература:**

1. Генпрокуратура назвала самое распространённое преступление 2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rbc.ru/society/07/01/2018/5a5262719a79473468749464> (дата обращения 10.09.2018).

2. Какое мошенничество возможно при сделках с недвижимостью. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ugolovka.com/prestupleniya/sobstvennost/moshennichestvo> (дата обращения 10.09.2018).

3. Конституция Российской Федерации (принята на референдуме 12 декабря 1993 года) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12. 2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02. 2014 № 2-ФКЗ, от 21.07. 2014 № 11-ФКЗ) // РГ. 1994. 25 января; СЗ РФ. 2014. № 30. Ст. 4202.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017 № 459-ФЗ) // РГ. 1994. 08 декабря; РГ. 2017. 31 декабря.

5. Ткаченко, В.В. Сделки с недвижимостью. Пособие для риэлтора / В.В. Ткаченко, В.А. Зимин, С.В. Ткаченко. - Самара: СамГУ. 2006. С. 68.

6. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 03.04.2018 № 60-ФЗ) О государственной регистрации недвижимости // РГ. 2015. 17 июля; РГ. 2018. 05 апреля.

7. В Москве нотариусы занимались мошенничеством с квартирами [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.ru/news/view/27861/> (дата обращения 10.09.2018).

8. Уэда, К. Преступность и криминология в современной Японии. Перевод с японского / Кан Уэда; под общ. ред.: Еремин В.Н., Кузнецова Н.Ф.; пер.: Белявская О.А. - М.: Прогресс, 1989. С. 162.

9. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (в ред. от 19.02.2018 № 35-ФЗ) // РГ. 1996. 18 июня; РГ. 2018. 21 февраля.

10. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 ноября 2017 г. № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате»//Консультант Плюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система. Режим доступа: <http://www.garant.ru> (дата обращения 10.09.2018).

### **Literature:**

1. The State Office of Public Prosecutor called the most widespread crime of 2017. [Electronic resource]. Access mode: <https://www.rbc.ru/society/07/01/2018/5a5262719a79473468749464> (date of the address 10.09.2018).

2. *What fraud is possible at transactions with the real estate. [Electronic resource].* Access mode: <http://ugolovka.com/prestupleniya/sobstvennost/moshennichestvo> (date of the address 10.09.2018).

3. *The constitution of the Russian Federation (it is accepted on a referendum on December 12, 1993) (taking into account the amendments made by Acts of the Russian Federation about amendments to the Constitution of the Russian Federation of 30.12. 2008 No. 6-FKZ, of 30.12.2008 No. 7-FKZ, of 05:02. 2014 No. 2-FKZ, of 21:07. 2014 No. 11-FKZ)//RG. 1994. January 25; SZ Russian Federation. 2014. No. 30. Art. 4202.*

4. *The civil code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 No. 51-FZ (in an edition of 29.12.2017 No. 459-FZ)//the RG. 1994. December 08; RG. 2017. December 31.*

5. *Tkachenko, V.V. Transactions with the real estate. A grant for the realtor / V.V. Tkachenko, V.A. Zimin, S.V. Tkachenko. - Samara: СамГУ. 2006. Page 68.*

6. *The federal law of the Russian Federation of 13.07.2015 No. 218-FZ (in an edition of 03.04.2018 No. 60-FZ) About the state registration of the real estate//the RG. 2015. July 17; RG. 2018. April 05.*

7. *In Moscow notaries were engaged in fraud with apartments [An electronic resource]. Access mode: <https://pravo.ru/news/view/27861/>(date of the address 10.09.2018).*

8. *Ueda, K. Prestupnost and criminology in modern Japan. The translation with Japanese / Kan Ueda; under a general edition: Eremin V.N., Kuznetsova N.F.; lane: Belyavskaya O.A. - M.: Progress, 1989. Page 162.*

9. *The Criminal Code of the Russian Federation of 13.06.1996 No. 63-FZ (in an edition of 19.02.2018 No. 35-FZ)//the RG. 1996. June 18; RG. 2018. February 21.*

10. *The resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of November 30, 2017 No. 48 "About jurisprudence on cases of fraud, assignment and waste"//the Consultant Plus [An electronic resource]: help legal system. Access mode: <http://www.garant.ru> (date of the address 10.09.2018).*