

*Каримов В.Х.,
канд. юрид. наук, доцент кафедры уголовного права,
процесса и криминалистики
Сибирский университет потребительской кооперации
Россия, г. Новосибирск*

*Булдакова Е.С.,
студент
1 курс, факультет «Юридический факультет»
Сибирский университет потребительской кооперации
Россия, г. Новосибирск*

СОВРЕМЕННЫЕ СПОСОБЫ СОВЕРШЕНИЯ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию современных способов мошенничества в сфере недвижимости в условиях цифровизации имущественных отношений и развития электронных технологий совершения сделок. Рассматриваются основные преступные схемы, включая использование поддельных документов, злоупотребление доверием, фиктивное посредничество, дистанционное воздействие на потерпевших и применение цифровых технологий в преступных целях. По результатам исследования сформулированы предложения по совершенствованию механизмов правовой защиты участников сделок с недвижимым имуществом и профилактики имущественных преступлений.*

***Ключевые слова:** мошенничество в сфере недвижимости, сделки с недвижимостью, имущественные преступления, цифровое мошенничество, судебная практика, правовое регулирование, защита права собственности, рынок недвижимости, противодействие преступности.*

*Karimov V. Kh.,
Cand. Sc. (Law), Associate Professor of the Department of Criminal Law,
Procedure and Criminalistics
Siberian University of Consumer Cooperation
Novosibirsk, Russia*

*Buldakova E.S.,
Student
1st year, Faculty of Law
Siberian University of Consumer Cooperation
Novosibirsk, Russia*

MODERN METHODS OF COMMITTING FRAUD IN THE REAL ESTATE SECTOR

Annotation: *The article is devoted to studying modern methods of real estate fraud in the context of digitalisation of property relations and the development of electronic technologies for conducting transactions. The main criminal schemes are examined, including the use of forged documents, abuse of trust, fictitious intermediation, remote influence on victims, and the application of digital technologies for criminal purposes. Based on the results of the study, proposals have been formulated to improve the mechanisms of legal protection for participants in real estate transactions and to prevent property crimes.*

Key words: *real estate fraud, real estate transactions, property crimes, digital fraud (or cyber fraud), judicial practice (or case law/jurisprudence), legal regulation, protection of property rights, real estate market (or property market), crime prevention (or combating crime).*

Развитие цифровых технологий, упрощение процедур оформления сделок и расширение дистанционных технологий привели к появлению новых способов совершения мошенничества в сфере недвижимости. С уголовно-

правовой точки зрения особую сложность представляет разграничение такого мошенничества со смежными составами, а также доказывание умысла виновного и факта обмана потерпевшего. Кроме того, современные способы преступлений опережают развитие уголовного законодательства, что делает изучение данной проблемы не только теоретически значимым, но и практически востребованным для совершенствования мер противодействия.

В дополнение к классическим методам фальсификации документов и незаконного отчуждения собственности растет использование схем, основанных на манипуляциях людьми, компрометации персональных данных, применении поддельных электронных подписей, создании фиктивных посреднических структур и эксплуатации уязвимостей в цифровых платформах. Эти виды правонарушений характеризуются сложной комбинацией правовых, организационных и технологических аспектов, что существенно затрудняет их обнаружение и юридическую квалификацию.

По сведениям о состоянии преступности МВД с января по декабрь 2025 г.¹ в Российской Федерации зафиксировано снижение общего числа зарегистрированных преступлений на 7,3% по сравнению с предыдущим годом. Количество мошенничеств всех видов уменьшилось на 7,6%.

Особого внимания заслуживает динамика преступлений, совершённых с использованием информационно-телекоммуникационных технологий. В 2025 году их число сократилось на 11,8% (в том числе тяжких и особо тяжких — на 4,6%). Количество дистанционных мошенничеств снизилось на 9%, дистанционных краж — на 23,6%, преступлений в сфере компьютерной информации — на 42,2%.

Снижение в 2025 году количества преступлений, совершённых с использованием информационно-телекоммуникационных технологий, обусловлено реализацией комплекса мер противодействия киберпреступности, включающего:

¹ Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации [Электронный ресурс]. — URL: <https://xn--b1aew.xn--plai/reports/item/77848182/> (дата обращения: 10.05.2026).

1) законодательные изменения -это самозапреты на кредитование, «период охлаждения» для транзакций, ограничения на передачу абонентских номеров) и вступление в силу ФЗ №41-ФЗ (обязательная маркировка корпоративных звонков, усиление обязанностей банков).

2) внедрение технологических решений - масштабирование антифрод-платформ и ИИ-алгоритмов.

3) проведение профилактических мероприятий и усиление межведомственного взаимодействия - Минцифры России и АНО «Национальные приоритеты» совместно запустили информационную кампанию, направленную на информирование граждан о новых мерах защиты от кибермошенников.

Приведённые данные свидетельствуют о положительной тенденции в противодействии мошенничеству в целом, однако они не содержат специальной статистики в отношении мошеннических посягательств именно в сфере оборота недвижимости, что подтверждает высокую латентность и сложность учёта таких преступлений.

В современных условиях мошенничество в сфере недвижимости представляет собой комплекс противоправных действий, направленных на незаконное приобретение права собственности либо извлечение имущественной выгоды посредством обмана или злоупотребления доверием участников гражданского оборота.

В правоприменительной практике подобные деяния преимущественно квалифицируются по положениям статьи 159 УК РФ² и связанным составам преступлений. Однако особенность данных преступлений заключается в их многоэтапности, использовании цифровых инструментов и сочетании гражданско-правовых и уголовно-правовых механизмов воздействия.

На данный момент можно выделить несколько категорий современных способов мошенничества в сфере недвижимости:

² Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. №63-ФЗ (ред. от 9 апреля 2026 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1996. — №25.

1. Использование подложных документов. Мошенники используют подложные доверенности, паспорта, документы о праве собственности для переоформления чужой недвижимости на подставных лиц. При этом активно применяются номера реально существующих доверенностей, внесённых в реестр нотариата: жертва проверяет такой номер через официальный сервис, убеждается, что он «пробивается», и теряет бдительность, хотя содержание документа остаётся неизвестным. Данная схема активно используется как в отношении квартир пожилых людей и социально незащищённых граждан, так и в корпоративной сфере.

2. Киберпреступные схемы. Цифровизация сделок с недвижимостью (возможность дистанционного оформления договоров через портал «Госуслуги» с использованием электронной подписи) открыла новые возможности для злоумышленников. Мошенники завладевают электронной цифровой подписью собственника и подписывают договор купли-продажи от его имени, после чего направляют документы на регистрацию в Росреестр.

Подобный случай из практики - Истец Г. М. ИА обратился в Курский районный суд Ставропольского края с иском к Д. А. о признании недействительными договоров купли-продажи долей в земельном участке. Истец не заключал и не подписывал эти договоры, а их регистрация в электронном виде была произведена без его письменного согласия. Суд удовлетворил иск, признав договоры недействительными и восстановив права истца на доли в земельном участке. При этом было установлено, что при подаче документов через МФЦ для постановки на государственный кадастровый учёт и регистрации прав было выявлено отсутствие сведений о зарегистрированных правах истца в отношении земельного участка, а также наличие сведений об арестах³. При этом используются также сведения из ЕГРН о принадлежащей жертве недвижимости: злоумышленники могут

³ Решение Курского районного суда Ставропольского края от 29 октября 2021 г. по делу №2-371/2021 [Электронный ресурс] // Курский районный суд Ставропольского края : официальный сайт. — URL:<https://kursky--stv.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.05.2026).

сообщить гражданину о необходимости «проверить» адрес, выманивая код подтверждения для входа в его личный кабинет. Так, например, Суд аннулировал сделку, поскольку продавец заблуждался относительно ее природы, находясь под влиянием мошенников. При этом суд не применил двустороннюю реституцию. Указал, что продавец не мог распорядиться денежными средствами, так как перевел их злоумышленникам.⁴ Отличительной особенностью данного способа является отсутствие непосредственного контакта между преступником и потерпевшим, что значительно усложняет доказывание умысла и установление причинно-следственной связи между действиями злоумышленников и наступившими последствиями.

3. Фиктивные сделки и правовые манипуляции. Особую социальную опасность представляют преступления, направленные против лиц пожилого возраста, граждан с ограниченными возможностями здоровья, а также лиц, находящихся в тяжёлой жизненной ситуации. Данный способ предполагает психологическое давление, введение в заблуждение относительно юридических последствий совершаемых действий либо создание искусственной зависимости потерпевшего от преступников. Распространёнными являются ситуации, при которых собственнику предлагают заключить договор займа, пожизненного содержания либо соглашение о временном управлении имуществом, фактически приводящие к утрате права собственности. Так, пожилая собственница квартиры (истец) под влиянием мошенников, действовавших под предлогом «защиты недвижимости», заключила договор купли-продажи своего жилья. Полученные от продажи денежные средства она в тот же день передала курьеру, полагая, что сделка носит формальный характер, а квартира будет возвращена ей обратно. Суд первой инстанции в иске отказал, однако апелляция и кассация признали договор недействительным, удовлетворив

⁴ Дело №39210180 [Электронный ресурс] // Первый кассационный суд общей юрисдикции : официальный сайт. — URL:<https://1kas.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.05.2026).

требования истца и применив последствия недействительности сделки. Рассмотрев кассационную жалобу ответчика, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ согласилась с выводами нижестоящих инстанций. Суд указал, что ключевым обстоятельством являлось отсутствие у истца действительной воли на отчуждение имущества. Её заблуждение относительно природы сделки было признано существенным, а воля — подавленной. В связи с этим договор купли-продажи был признан недействительным на основании ст. 177 ГК РФ⁵ (неспособность гражданина понимать значение своих действий в момент совершения сделки).⁶

Анализ действующего законодательства, правоприменительной практики и научных исследований позволяет выделить ряд ключевых проблем, препятствующих эффективному противодействию мошенничеству в сфере недвижимости.

Во-первых, недостаточная адаптация правового регулирования к цифровым способам совершения преступлений. Одной из наиболее значимых проблем является высокая скорость развития цифровых технологий по сравнению с темпами совершенствования законодательства. Расширение возможностей дистанционного взаимодействия при совершении сделок с недвижимостью сопровождается появлением новых способов незаконного получения доступа к имущественным правам граждан.

В научной литературе отмечается, что цифровизация имущественных отношений требует пересмотра подходов к обеспечению юридической идентификации участников гражданского оборота.⁷ Решение можно связать с совершенствованием порядка подтверждения личности при дистанционных сделках (например, подтверждение установления личности через видеозвонок, назначить оператора по приему заявлений и записи видеозвонка) ; усиление

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. — Ст. 177.

⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 марта 2026 г. по делу №84-КГ26-1-КЗ [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) : интернет-портал. — URL:<https://sudact.ru/vsrf/doc/ycctO7nPSsgT/> (дата обращения: 10.05.2026)

⁷ Аккаева Х. А. Современное состояние уголовно-правовой охраны собственности в России // Право: история и современность. 2024. Т. 8, № 3. С. 322 - 335.

требований к использованию электронной подписи(необходимость применять исключительно усиленную квалифицированную электронная подпись, сертификат которой выдан при личном присутствии владельца); внедрение дополнительных механизмов уведомления собственников о регистрационных действиях (направлять собственнику не только уведомление о состоявшейся регистрации, но и предварительное уведомление о поступлении заявления третьего лица о переходе права, также возможность в краткий срок подать возражение.).

Во-вторых, сложности выявления и доказывания мошеннических действий. Особенностью мошенничества в сфере недвижимости является сложность разграничения гражданско-правового спора и уголовно наказуемого деяния. Во многих случаях внешне сделка соответствует требованиям законодательства: стороны подписали договор, проведена регистрация перехода права собственности, произведены расчёты. Однако реальное волеизъявление потерпевшего отсутствует либо формируется под воздействием обмана. Возможность решения в формирование единообразной судебной практики; разработка дополнительных критериев оценки добросовестности участников сделки (сравнение критериев по приобретению квартиры по цене более чем на 60% ниже рыночной; отсутствием реального осмотра объекта недвижимости покупателем перед сделкой; расчёт через сомнительный банк, не имеющий лицензии.); повышение квалификации сотрудников правоохранительных органов.

В-третьих, недостаточная защищённость социально уязвимых категорий граждан. Возможность решения усиления защиты граждан - введение дополнительных механизмов проверки добровольности отчуждения жилья; усиление нотариального контроля по отдельным категориям сделок; развитие программ правового информирования населения(внедрить ежегодную обязательную рассылку письмом для всех собственников недвижимости, памятки с перечнем типовых схем); расширение профилактической деятельности органов государственной власти.

Проведённое исследование позволило установить, что мошенничество в сфере недвижимости в современных условиях представляет собой одно из наиболее сложных и динамично развивающихся направлений преступности. Особенностью данных преступлений является их высокая латентность, сложность доказывания и значительный имущественный ущерб для участников гражданского оборота. Среди основных проблем были выделены недостаточная адаптация правового регулирования к цифровым способам совершения преступлений, сложности разграничения гражданско-правовых и уголовно-правовых отношений, недостаточная защищённость отдельных категорий граждан, а также необходимость совершенствования межведомственного взаимодействия.

По результатам исследования сделан вывод о том, что повышение эффективности противодействия мошенничеству в сфере недвижимости возможно только при реализации комплексного подхода. Такой подход должен включать совершенствование законодательства, развитие механизмов цифровой идентификации участников сделок, усиление профилактической функции государственных органов, формирование единообразной судебной практики и повышение уровня правовой грамотности населения.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32.
2. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. №63-ФЗ (ред. от 9 апреля 2026 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1996. — №25.
3. Федеральный закон от 6 апреля 2011 года №63-ФЗ «Об электронной подписи» (ред. от 31 июля 2025 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2011. — №15.

4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 марта 2026 г. по делу №84-КГ26-1-КЗ [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт) : интернет-портал. — URL:<https://sudact.ru/vsrf/doc/ycctO7nPSsgT/> (дата обращения: 10.05.2026).

5. Дело №39210180 [Электронный ресурс] // Первый кассационный суд общей юрисдикции : официальный сайт. — URL:<https://1kas.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.05.2026).

6. Решение Курского районного суда Ставропольского края от 29 октября 2021 г. по делу №2-371/2021 [Электронный ресурс] // Курский районный суд Ставропольского края : официальный сайт. — URL:<https://kursky--stv.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.05.2026).

7. Аккаева Х. А. Современное состояние уголовно-правовой охраны собственности в России // Право: история и современность. 2024. Т. 8, № 3. С. 322 - 335.

8. Крепышев, А.М. Способы совершения мошенничества в сфере недвижимости / А. М. Крепышев // Право и государство: теория и практика. — 2019. — № 10(178). — С. 124-129.

9. Завершено расследование уголовного дела в отношении семи фигурантов... [Электронный ресурс] // Следственный комитет Российской Федерации : официальный сайт. — URL:<https://sledcom.ru/news/item/2021144/> (дата обращения: 10.05.2026).

10. Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации [Электронный ресурс]. — URL:<https://xn--b1aew.xn--p1ai/reports/item/77848182/> (дата обращения: 10.05.2026).

11. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. — URL: <https://vsrf.ru> (дата обращения: 10.05.2026).