

УДК 343.985:347.214

Современные методы выявления и пресечения мошеннических схем при регистрации прав на недвижимое имущество: анализ судебной практики и зарубежный опыт

Жиров Руслан Михайлович, заведующий кафедрой уголовного права, процесса и криминалистики, Кабардино-Балкарский государственный университет имени Х. М. Бербекова

Алиев Азрет Анзорович, магистрант, Кабардино-Балкарский государственный университет имени Х. М. Бербекова, azretaliyev@mail.ru

В статье рассматриваются современные методы выявления и пресечения мошеннических схем при регистрации прав на недвижимое имущество. Анализ судебной практики позволяет оценить эффективность различных подходов, включая применение цифровых технологий, правовых инструментов и механизмов межведомственного взаимодействия. Исследуется зарубежный опыт противодействия мошенничеству в сфере регистрации прав на недвижимость, что позволяет выявить наиболее результативные практики и инновационные решения. Основное внимание уделено сравнительному анализу применяемых подходов, выявлению недостатков действующей системы и формированию рекомендаций, направленных на совершенствование механизмов защиты прав граждан и юридических лиц. Статья ориентирована на углубление теоретического и прикладного понимания рассматриваемой проблемы и разработку эффективных стратегий повышения безопасности сделок с недвижимым имуществом.

Ключевые слова: мошенничество, регистрация прав, недвижимое имущество, судебная практика, цифровые технологии, правовые инструменты, межведомственное взаимодействие, зарубежный опыт, защита прав, безопасность сделок.

Регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества является важной частью гражданского оборота, обеспечивающей защиту законных интересов собственников. Однако развитие рынка недвижимости сопровождается ростом числа преступлений, направленных на незаконное отчуждение объектов недвижимости путем фальсификации документов, подделки подписей и злоупотребления доверием владельцев [1]. Для эффективной защиты имущественных прав необходима комплексная система мер по выявлению и пресечению мошеннических действий.

Преступления в сфере недвижимости отличаются высоким уровнем латентности и сложностью доказывания, т. к. зачастую требуют тщательного анализа множества взаимосвязанных факторов. Наиболее распространенными видами преступных деяний являются подделка правоустанавливающих документов, незаконное изменение регистрационных записей [3], использование поддельных нотариальных удостоверений, умышленное искажение сведений о собственниках, а также манипуляции с наследственными правами [2].

Рост количества преступлений в указанной сфере обусловлен рядом факторов, среди которых выделяются сложность процедур оформления и перерегистрации недвижимости, недостаточная осведомленность граждан о правовых аспектах совершаемых сделок, а также низкий уровень информационной защищенности государственных баз данных. Указанные обстоятельства формируют благоприятные условия для противоправной деятельности лиц, стремящихся извлечь незаконную выгоду.

В зарубежных государствах применяется ряд эффективных подходов к противодействию мошенничеству в сфере недвижимости. Так, в Великобритании судебная практика предусматривает повышенную ответственность посредников, включая риелторов и юристов, за проверку подлинности представленных документов. Функционирование системы *Title Insurance* позволяет обеспечить финансовую компенсацию пострадавшим сторонам в случаях ошибок или нарушений при оформлении сделок, а использование электронных баз данных и онлайн-платформ способствует оперативной проверке юридической чистоты объектов недвижимости до совершения сделки.

В Германии законодательство обязывает участников сделок представлять расширенный пакет документов, подтверждающих

личность сторон, наличие согласия супругов и отсутствие обременений. Судебная практика характеризуется жесткой позицией судов в отношении неправомерных действий риелторских компаний и нотариусов, участвующих в мошеннических схемах.

В США на уровне отдельных штатов введено обязательное страхование титулов, обеспечивающее возмещение убытков покупателям и продавцам при выявлении недостатков правового статуса приобретаемого имущества. Одновременно внедрение электронных технологий и биометрической идентификации способствует повышению уровня доверия к сделкам купли-продажи недвижимости.

Французское законодательство устанавливает строгие требования к нотариусам, ответственным за удостоверение сделок с недвижимым имуществом. В их обязанности входит всесторонняя проверка юридической чистоты объектов, включая установление реальных владельцев, подтверждение отсутствия судебных споров и залоговых обязательств.

Таким образом, зарубежные государства активно используют современные инструменты правовой защиты, технологические решения и страховые механизмы для минимизации рисков мошенничества.

Анализ отечественной судебной практики позволяет выявить основные тенденции развития преступлений в сфере недвижимости, к которым относятся рост числа фиктивных договоров дарения, переоформляемых с целью уклонения от уплаты налогов, распространенность фальшивых завещаний и подложных доверенностей, а также широкая практика сокрытия истинных условий продажи квартир, земельных участков и коммерческих помещений. Судебные органы нередко сталкиваются с трудностями при установлении виновных лиц ввиду сложной структуры криминальных группировок, организующих подобные деяния [4].

Повышение эффективности превентивной системы противодействия мошенничеству требует внедрения комплекса нововведений, включая создание единого реестра уведомлений о планируемых сделках с объектами недвижимости, обязательное использование электронной цифровой подписи при подаче заявлений на регистрацию права собственности, а также усиление ответственности нотариусов и юридических консультантов за недобросовестное ис-

полнение профессиональных обязанностей. Одним из перспективных направлений является внедрение инновационных решений, позволяющих автоматизировать процесс проверки достоверности документов и обеспечить взаимосвязь между всеми участниками цепочки передачи права собственности [5].

Таким образом, проблема мошенничества в сфере недвижимости сохраняет актуальность для многих государств. Современная тенденция заключается в усилении роли технологических инструментов и страховых механизмов, направленных на повышение

уровня безопасности совершаемых сделок. Государства предпринимают меры по совершенствованию законодательства и внедрению новых стандартов оказания услуг в сфере недвижимости, что ориентировано на снижение риска утраты имущества в результате противоправных действий третьих лиц.

Эффективное взаимодействие органов государственной власти, бизнеса и общественности способно минимизировать ущерб от мошенничества и повысить уровень доверия граждан к рынку недвижимости.

Примечания

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 25. Ст. 2954.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2020 N 43 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях, предусмотренных статьями 324–327.1 Уголовного кодекса Российской Федерации» // СПС «Гарант».
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (ч. I). Ст. 4344.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.2010 N 12 «О судебной практике рассмотрения уголовных дел об организации преступного сообщества (преступной организации) или участии в нем (ней)» // СПС «КонсультантПлюс».
5. Цифровизация права. URL: <https://www.garant.ru/article/1554367/> (дата обращения: 16.12.2025).

English version

Modern methods of detecting and suppressing fraudulent schemes in the registration of rights to real estate: analysis of judicial practice and foreign experience

Zhirov Ruslan Mikhaylovich, head of the department of criminal law, procedure and forensic science, Kabardino-Balkarian State University named after H. M. Berbekov

Aliev Azret Anzorovich, master's student, Kabardino-Balkarian State University named after H. M. Berbekov

This article examines modern methods for detecting and suppressing fraudulent schemes in the registration of rights to real estate. An analysis of judicial practice makes it possible to assess the effectiveness of various approaches, including the use of digital technologies, legal instruments, and mechanisms of interagency interaction. The study explores foreign experience in counteracting fraud in the field of real estate rights registration, which makes it possible to identify the most effective practices and innovative solutions. The main focus is placed on a comparative analysis of the applied approaches, identifying shortcomings of the existing system, and formulating recommendations aimed at improving mechanisms for protecting the rights of individuals and legal entities. The article is intended to deepen both theoretical and practical understanding of the issue under consideration and to develop effective strategies for enhancing the security of real estate transactions.

Keywords: fraud, rights registration, real estate, judicial practice, digital technologies, legal instruments, interagency interaction, foreign experience, rights protection, transaction security.