

УДК 343.985

Криминалистическая характеристика мошенничеств в сфере незаконного оборота недвижимого имущества: элементы, взаимосвязи и влияние на методiku расследования

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 особенности криминалистической характеристики мошенничеств, совершаемых в сфере незаконного оборота недвижимого имущества. Определены и проанализированы основные элементы криминалистической характеристики данных преступлений, включая способы совершения и сокрытия, обстановку, предмет и объект посягательства, личностные особенности преступников и типичные следственные ситуации. Раскрыты взаимосвязи между указанными элементами и их влияние на выбор эффективных направлений, средств и приемов расследования. Особое внимание уделено типовым схемам преступных действий, использованию подложных документов и цифровых технологий при совершении мошеннических операций с недвижимым имуществом. На основе выявленных закономерностей сформулированы рекомендации по совершенствованию методики расследования, повышению результативности раскрытия и предупреждения данного вида преступлений.

Ключевые слова: криминалистическая характеристика, мошенничество, недвижимое имущество, незаконный оборот, методика расследования, доказательственная информация, следственная ситуация.

Незаконный оборот недвижимого имущества представляет собой серьезную угрозу экономической стабильности государства и правам граждан. Одной из наиболее опасных форм такого оборота является мошенничество, направленное на приобретение чужого имущества обманом либо злоупотреблением доверием. Целью настоящей статьи является изучение особенностей указанных преступлений и разработка рекомендаций по повышению эффективности их раскрытия и расследования.

Под мошенничеством понимается преступление, предусмотренное ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации [1], характеризующееся хищением чужого имущества или приобретением права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. В сфере недвижимости данное преступление обладает рядом специфических признаков, обусловленных особенностями объекта и предмета посягательства, а также способом его совершения. Объектом посягательства выступают отношения собственности на недвижимое имущество, а предметом — конкретные объекты недвижимости, включая земельные участки, жилые помещения и коммерческую недвижимость. Способ совершения преступления, как правило, выражается во введении потерпевшего в заблуждение относительно обстоятельств, имеющих существенное значение для принятия решения о передаче права собственности.

На практике мошенничество в сфере недвижимости реализуется в различных формах. К наиболее распространенным относятся заключение фиктивных договоров купли-продажи или аренды недвижимости, использование поддельных правоустанавливающих документов, завладение жильем престарелых граждан путем оформления мнимых сделок, а также получение займов под залог несуществующих объектов недвижимости. Особенностью данного вида преступлений является высокая степень профессионализма лиц, их совершающих. Преступники нередко действуют организованно, используя знание законодательства и выявленные недостатки существующих процедур оформления сделок с недвижимым имуществом.

Субъектами мошенничества в сфере недвижимости чаще всего являются лица, имеющие доступ к документам, связанным с оформлением прав на недвижимое имущество, либо осуществля-

ющие посредническую деятельность, в частности риелторы и оценщики [2]. Наряду с этим в качестве субъектов таких преступлений могут выступать как физические лица, действующие самостоятельно или в составе группы лиц, так и юридические лица, специально созданные для участия в мошеннических операциях. В отдельных случаях к совершению мошенничества привлекаются члены семей потерпевших, использующие родственные связи для упрощения доступа к имуществу жертвы.

Организационная структура преступных сообществ, действующих в сфере недвижимости, предполагает четкое распределение ролей между участниками, что существенно осложняет выявление их противоправной деятельности правоохранительными органами. Совершение мошенничества в данной сфере осуществляется с использованием различных способов, направленных на введение потерпевших в заблуждение относительно правового статуса объектов недвижимости [3]. Наиболее распространенными из них являются предоставление ложных сведений о наличии права собственности на объект недвижимости, подлог официальных документов, включая договоры и свидетельства о праве собственности, а также искусственное занижение стоимости недвижимости с целью уменьшения налоговых платежей. Кроме того, на практике встречаются случаи продажи одного и того же жилого помещения нескольким покупателям одновременно, так называемая двойная продажа. Нередко преступники используют и психологические приемы воздействия на потерпевших, убеждая их в отсутствии альтернативных вариантов приобретения жилья либо предлагая заведомо выгодные условия сделки, что снижает критичность восприятия информации со стороны жертвы.

Последствия мошенничества в сфере недвижимости носят многоаспектный характер и затрагивают как частные, так и публичные интересы [2]. В результате совершения указанных преступлений потерпевшие утрачивают значительные денежные средства, лишаются права собственности на жилые помещения, что влечет нарушение норм жилищного законодательства и ухудшение жилищных условий населения. Наряду с этим распространение мошенничества в сфере недвижимости оказывает негативное влияние на инвестиционную привлекательность регионов, снижает уровень доверия граждан к институтам частной собственности и способствует развитию теневых форм экономических отношений.

Расследование мошенничеств в сфере недвижимости требует учета специфики предмета преступления и используемых способов его совершения. В рамках уголовного судопроизводства особое значение имеет установление факта нарушения прав собственника на объект недвижимости, определение круга причастных лиц и выявление связей между ними. Существенную роль играет проведение комплекса следственных действий, включая осмотр места происшествия, допросы свидетелей и назначение судебных экспертиз, а также сбор доказательств, подтверждающих виновность подозреваемых. Завершающим этапом является привлечение виновных лиц к уголовной ответственности. Эффективность расследования во многом зависит от своевременного выявления первоначальных следов преступления, согласованной работы следователей и сотрудников органов внутренних дел, а также привлечения специалистов узкого профиля, в частности оценщиков и кадастровых инженеров.

Отдельные виды мошенничеств в сфере недвижимости обладают собственной спецификой, что оказывает влияние на выбор тактических приемов и методик расследования [4]. Так, при выявлении фактов двойной продажи особое внимание должно уделяться установлению фактического владельца объекта недвижимости, проверке добросовестности контрагентов и анализу характера взаимоотношений между продавцом и покупателями. В случаях, когда мошенничество совершается лицами, действующими от имени организаций, требуется детальное выяснение обстоятельств создания фирмы-продавца, целей ее учреждения, а также механизма взаимодействия между участниками соответствующей структуры.

Предупреждение мошенничества в сфере недвижимости возможно на основе комплексного подхода, включающего правовые, организационные и профилактические меры [5]. Существенное значение при этом имеет совершенствование процедуры регистрации прав на недвижимое имущество, а также организация эффективного контроля за деятельностью риелторских фирм и агентов. Не менее важным направлением является развитие образовательных программ для граждан, направленных на повышение их осведомленности о рисках мошенничества и формирование навыков правомерного поведения при совершении сделок с недвижимостью. Дополнительную роль играет регулярное проведение проверок соответствия выданных разрешений требованиям действующего законодательства.

Практически значимой представляется необходимость усиления координации правоохранительных органов с налоговыми службами, кредитными организациями и иными заинтересованными субъектами [6], что позволяет повысить эффективность выявления и пресечения противоправных схем в сфере оборота недвижимого имущества.

Таким образом, мошенничество в сфере недвижимости представляет значительную опасность для экономики и социальной сферы государства. Эффективность расследования указанных преступлений во многом зависит от понимания специфики каждого конкретного случая, правильного выбора методов сбора доказательственной информации и своевременного реагирования на изменения оперативной обстановки. Реализация разработанных рекомендаций позволит существенно снизить количество подобных преступлений, а также обеспечить защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Примечания

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 25. Ст. 2954.
2. Омелькова И. П. Уголовно-правовая характеристика мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере: выпускная квалификационная работа. Екатеринбург, 2016.
3. Покупка жилья: основные риски и способы защиты для добросовестного покупателя. URL: <https://www.rosnotarius.ru/pokupka-zhilya-osnovnye-riski-i-sposoby-zaschity> (дата обращения: 16.12.2025).
4. Как защититься от мошенников при покупке вторичного жилья. URL: <https://www.anoipk.ru/blog/pravo-i-biznes/kak-zashchititsya-ot-moshenikov-pri-pokupke-vtorichnogo-zhilya> (дата обращения: 16.12.2025).
5. Чистякова И. В. Противодействие легализации доходов, полученных преступным путем, как фактор повышения уровня обеспечения экономической безопасности в Российской Федерации: выпускная квалификационная работа. Красноярск, 2023.

English version

Forensic characteristics of fraud in the sphere of illegal real estate turnover: elements, interrelations, and impact on investigation methodology
Zhirov Ruslan Mikhailovich, 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 the specific features of the forensic characteristics of fraud committed in the sphere of illegal real estate turnover. The main elements of the forensic characterization of these crimes are identified and analyzed, including methods of commission and concealment, the circumstances of the offense, the subject matter and object of encroachment, the personal characteristics of offenders, and typical investigative situations. The interrelations between these elements and their influence on the selection of effective directions, means, and techniques of investigation are revealed. Particular attention is paid to typical criminal schemes, the use of forged documents, and the application of digital technologies in fraudulent real estate transactions. Based on the identified patterns, recommendations are formulated for improving investigation methodologies and increasing the effectiveness of detection and prevention of this category of crimes.

Keywords: forensic characteristics, fraud, real estate, illegal turnover, investigation methodology, evidentiary information, investigative situation.