Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Пензенский государственный университет»

Юридический институт Кафедра «Уголовное право»
(наименование)

Направление подготовки 40.03.01 Юриспруденция
(код) (наименование)

Профиль «Правозащитная деятельность»
(наименование)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

по теме: «Мошенничество в сфере недвижимости: виды и меры предупреждения»

Студентка 20ЮДО1 _____ Калинкина Оксана Павловна

Научный руководитель
к.ю.н., доцент_____ _____ Красковский Я. Э.
подпись, дата фамилия, инициалы

Консультанты:

по _____ _____ _____
наименование раздела, звание, должность подпись, дата фамилия, инициалы

по _____ _____ _____
наименование раздела, звание, должность подпись, дата фамилия,,инициалы

по _____ _____ _____
наименование раздела, звание, должность подпись, дата фамилия, инициалы

Нормоконтролер: к.ю.н.,доцент____ _____ Живодрова Н. А.
должность подпись, дата фамилия, инициалы

Работа допущена к защите (протокол заседания кафедры от __ _____ 202 №__)
Заведующий кафедрой «Уголовное право» _____ Романовский Г. Б.
название подпись, дата фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____(Протокол от ___ _____ 202 г. №__)
Секретарь ГЭК _____ _____ _____
подпись, дата фамилия, инициалы

Пенза, 2024 г.

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Направление 40.03.01 «Юриспруденция»

Профиль «Правозащитная деятельность»

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой «Уголовное право»
_____/ Г. Б. Романовский /
(подпись) (и.о фамилия)
_____ 2024 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр. № 20ЮДО1
Калинкиной Оксаны Павловны

1. Тема работы: Мошенничество в сфере недвижимости: виды и меры предупреждения

2. Научный руководитель: к.ю.н., доцент каф. УП Красковский Я. Э.

3. Дата выдачи задания: 09.01.2024 г._____

4. Срок сдачи студентом законченной работы: 27.02 2024 г._____

5. Перечень подлежащих разработке вопросов:

5.1 Понятие мошенничества в сфере недвижимости_____

5.2 Уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости

5.3 Мошенничество при купле-продаже жилой недвижимости_____

5.4 Мошенничество при найме жилых помещений_____

5.5 Современное состояние и проблемы квалификации мошенничества в сфере
недвижимости_____

5.6 Проблемы противодействия мошенничеству в сфере недвижимости_____

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы:

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		09.01.2024 г. Красковский Я. Э.	14.01.2024 г. Красковский Я. Э.
Понятие и уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости		15.01.2024 г. Красковский Я. Э.	28.01.2024 г. Красковский Я. Э.
Особенности видов мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере		29.01.2024 г. Красковский Я. Э.	08.02.2024 г. Красковский Я. Э.
Проблемы и пути предотвращения мошенничества в сфере недвижимости		09.02.2024 г. Красковский Я. Э.	14.02.2024 г. Красковский Я. Э.
Заключение		15.02.2024 г. Красковский Я. Э.	27.02.2024 г. Красковский Я. Э.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…….....5

1 Понятие и уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости……...……..8

1.1 Понятие мошенничества в сфере недвижимости…….……...8

1.2 Уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости……..……14

2 Особенности видов мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере…….…..22

2.1 Мошенничество при купле-продаже жилой недвижимости…….....22

2.2 Мошенничество при найме жилых помещений……29

3 Проблемы и пути предотвращения мошенничества в сфере недвижимости……...34

3.1 Современное состояние и проблемы квалификации мошенничества в сфере недвижимости…….…34

3.2 Проблемы противодействия мошенничеству в сфере недвижимости….45

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……...51

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ…….....53

ВВЕДЕНИЕ

Влияние процессов глобализации на экономическую и политическую сферы привело к увеличению числа преступлений в сфере недвижимости. Мошеннические действия в сделках с недвижимостью стали более распространенными. Преступления в этой области стали более сложными, включая в себя комбинации преступных и легальных механизмов сделок с недвижимостью, что затруднило применение прежних мер по предотвращению и расследованию таких преступлений.

Существует проблема с привлечением к ответственности преступников, совершающих мошеннические действия в сфере недвижимости, из-за их связей с экономическими и коррупционными интересами, а также сложности криминальных сетей. Объемы криминального дохода от мошенничества в сфере недвижимости растут, причиняемый ущерб увеличивается.

Преступления в области недвижимости, особенно мошенничество, представляют опасность для общества и государства, подрывая общественные интересы и конституционные права граждан, что ведет к дискредитации государственных, местных, судебных и правоохранительных органов. Сложности в обнаружении и расследовании таких преступлений усугубляют эту проблему, часто приводя к отказам в уголовном преследовании, что уменьшает доверие общества к привлечению преступников к ответственности.

Из-за высокой рыночной стоимости недвижимости преступления в этой сфере совершаются в крупном масштабе, замедляя развитие жилищного строительства в России и приводя к огромным финансовым убыткам.

Криминологические предпосылки и приведенные данные показывают о необходимости разработать современные правовые меры по предупреждению и выявлению преступлений в сфере недвижимости (мошенничества), провести их уголовно-правовую оценку.

Объект исследования – общественные правоотношения, связанные с мошенничеством в сфере недвижимого имущества.

Предмет исследования – проблемные аспекты и особенности мошенничества в сфере недвижимости, уголовно-правовые меры борьбы с преступлениями в экономической сфере.

Цель исследования – уголовно-правовое и криминологическое исследование мошенничества в сфере недвижимости и разработка мер, направленных на профилактику мошенничества в сфере недвижимого имущества.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

− изучить понятие мошенничества в сфере недвижимости;

− рассмотреть уголовно-правовую характеристику мошенничества в сфере недвижимости;

− описать мошенничество при купле-продаже жилой недвижимости;

− охарактеризовать мошенничество при найме жилых помещений;

− проанализировать современное состояние и проблемы квалификации мошенничества в сфере недвижимости;

− выявить проблемы противодействия мошенничеству в сфере недвижимости.

Теоретическую основу исследования составили работы ученых науки уголовного права и процесса: В. П. Грибанов, А. С. Шаталов, Е. В. Белов, А. А. Максуров, А. С. Иващенко, А. Н. Тукало, Т. С. Волчецкая, Е. И. Третьякова, В. С. Ишигеев ,Р. А. Епихин, А. И. Асылгузин, Н. Г. Осадчая, Д. С. Демакова, Е. С. Юрченкова.

Методологической основой исследования являются методы эмпирического познания: логический и исторический, частно-научные методы: статистический, сравнительно-правовой, социологический.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации, Уголовный кодекс Российской Федерации,

Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации.

Структура дипломной работы состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения и списка использованных источников.

1 Понятие и уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости

1.1 Понятие мошенничества в сфере недвижимости

Недвижимость занимает особое место в экономической и социальной жизни общества. Экономисты отмечают, что все производственные ресурсы общества, являющиеся основой его экономики, сводятся к объектам недвижимости, которые играют ключевую роль в производстве и распределении материальных благ. Недвижимое имущество также является основным объектом инвестиций в современном мире.

Исторически недвижимость имеет важное значение для человека и человечества, что подтверждается в различных религиозных, философских и политических доктринах. В современной России недвижимость играет особую социальную роль для большинства населения, в основном связанную с жильем.

Согласно иерархии потребностей Маслоу, потребность в жилье является одной из наиболее важных для человека. Учитывая высокую стоимость недвижимости и ее значимость для человеческой жизни, утрата недвижимости из-за мошеннических действий является особенно тяжелой и труднозаменимой для многих.[1].

При этом удовлетворение потребности в жилье является основной для нормального человеческого существования и имеет важное социально-экономическое значение.[2].

Уголовно-правовая защита собственности на недвижимость часто связана с защитой конституционного права на жилье. В современном мире

[1] Макконнелл К. Р. Экономикс: учебник. - М. : Инфра-М, 2020. - С. 214.
[2] Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. - М. : Статут, 2020. - С. 147.

эффективность правовой защиты собственности на недвижимость является важным показателем развития рыночной экономики[1].

Построение эффективной системы защиты прав собственника на недвижимость имеет важное значение для государства и права.

Имеющиеся в науке точки зрения на понятие «право на имущество» могут быть сведены к трем основным, но принципиально отличающимся друг от друга позициям: первое связано с его толкованием как правомочий собственника, второе включает в понятие права на имущество еще и право требования имущества, а третье отождествляет право на имущество с правами владельца ограниченного вещного права. Анализируя Постановление Пленума Верховного суда РФ необходимо отметить, что вопрос о понятии «право на имущество» прямо не разрешен, но позволяет судить о границах права на имущество по положению о моменте окончания мошенничества в форме приобретения права на имущество, которое содержится в Постановлении Верховного Суда РФ: «Если мошенничество совершено в форме приобретения права на чужое имущество, преступление считается оконченным с момента возникновения у виновного юридически закрепленной возможности вступить во владение или распорядиться чужим имуществом как своим собственным (в частности, с момента регистрации права собственности на недвижимость или иных прав на имущество, подлежащих такой регистрации в соответствии с законом; со времени заключения договора)». Верховный Суд придерживается первой из трех названных выше позиций в понимании права на имущество, с этой позицией можно согласиться. Приобретение права на имущество является самостоятельным действием объективной стороны преступления.

Нелегальное захватывание недвижимого имущества или установление над ним фактического контроля без соответствующего правового оформления не может и не должно рассматриваться как хищение, поскольку

[1] Максуров А. А. Недвижимость как предмет хищения: социально-исторический анализ // Сибирское юридическое обозрение. - 2023. - Т. 20. - № 1. - С. 74.

это временное явление, а собственник обладает достаточными юридическими средствами защиты. Рассматриваемое мошенничество затрагивает не сам объект недвижимости, который представляет собой материальное существо с определенными физическими характеристиками и правовым статусом, а именно недвижимое имущество - совокупность имущественных прав, определенных гражданским законодательством, принадлежащих ее собственнику или законному владельцу, и целью преступления является приобретение контроля над этими правами через их изменение посредством государственной регистрации[1].

Таким образом, под недвижимостью как предметом хищений следует понимать введенные в гражданский оборот объекты, непосредственно связанные с землей либо признаваемые законом недвижимым имуществом, изъятие и (или) обращение которых в пользу виновного или третьих лиц предполагает изменение их юридического статуса через государственную регистрацию имущественных прав на них.

1.2 Уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере недвижимости

Согласно Конституции РФ[2], субъекты РФ имеют право на разработку собственного жилищного законодательства, которое определяет пределы их права законодательной инициативы. В каждом субъекте РФ приняты нормативно-правовые акты, регулирующие жилищные отношения, что представляет собой широкий спектр. Эти акты конкретизируют положения федерального законодательства и устанавливают особенности регулирования жилищных отношений в зависимости от региона.

---

[1] Парфенов М. Р. К вопросу определения предмета хищения при мошенничестве в сфере оборота недвижимости // Universum: экономика и юриспруденция. - 2021. - № 4 (79). - С. 31.

[2] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. - 2009. - № 4. - Ст. 445.

Выделение уголовно-правовой характеристики преступлений в сфере жилищно-правовых отношений важно для установления специфических признаков, относящихся к событию и составу преступления. Уголовно-правовая характеристика служит основой для разработки методики расследования отдельных видов преступлений, включая мошенничество в этой сфере. Важно отметить, что корректная квалификация преступления является ключевым аспектом правоприменения и обеспечивает законность и справедливость применяемых мер ответственности.[1].

В уголовных делах о мошенничестве в жилищной сфере, правильная квалификация преступного деяния с самого начала расследования (на стадии возбуждения уголовного дела) является важным условием для сбора и фиксации доказательственной базы. Исследования в данной области показывают, что уголовно-правовая квалификация мошенничества в этой сфере до сих пор недостаточно разработана, и вопросы, связанные с определением объекта и предмета преступлений, остаются дискуссионными.

И. М. Мишина акцентирует внимание на том, что правильная квалификация преступления выступает важнейшим требованием законности, обеспечивая справедливость подлежащих применению мер ответственности, − совершенное преступление должно быть квалифицировано в точном соответствии с законом, предусматривающим уголовную ответственность за данное деяние[2].

В уголовных делах о мошенничестве, совершаемом в жилищной сфере, правильная квалификация преступного деяния еще на первоначальном этапе расследования, (стадии возбуждения уголовного дела), является залогом качественного сбора и фиксации доказательственной базы для успешного расследования преступления на всех последующих стадиях уголовного судопроизводства.

---

[1] Иващенко А. С. Уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота недвижимого имущества // Colloquium-Journal. - 2019. - № 11-7 (35). - С. 12.

[2] Низаева С. Р. Уголовно-правовая составляющая криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилой недвижимости // Пробелы в российском законодательстве. - 2015. - № 5. - С. 170.

Анализируя теоретические исследования, посвященные данной теме, допустимо сделать предположение о недостаточной разработанности уголовно-правовой квалификации мошенничества, совершенного в сфере жилищно – правовых отношений. Вопросы, связанные с определением объекта и предмета преступных посягательств указанной категории дел, уже долгое время остаются дискуссионными[1].

Имея в виду общее понятие хищения, сформулированное в примечании к ст. 158 УК РФ, и признаки мошенничества, названные в диспозиции ст. 159 УК РФ[2], можно предложить следующее понятие мошенничества: совершенное с корыстной целью путем обмана или злоупотребления доверием противоправное безвозмездное изъятие и (или) обращение чужого имущества в пользу виновного или иных лиц, причинившее ущерб собственнику или иному владельцу данного имущества, либо совершенные теми же способами противоправное и безвозмездное приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием[3].

Таким образом, понятие мошенничества согласно ст. 159 УК, оказывается родовым, охватывающим два различных преступления: мошенничество – хищение чужого имущества путем обмана или злоупотребления доверием, и мошенничество – приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием.

Признаками общими для этих двух преступлений являются, прежде всего: объект, субъект преступления, форма вины, а также способ преступного посягательства. Существенные различия следует отметить в характеристике предмета и объективной стороны преступления.

В первую очередь определимся с объектом мошенничества в сфере жилищных правоотношений, учитывая, что объект преступления определяет

---

[1] Иващенко А. С. Уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота недвижимого имущества // Colloquium-Journal. - 2019. - № 11-7 (35). - С. 13.

[2] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

[3] Низаева С. Р. Уголовно-правовая составляющая криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилой недвижимости // Пробелы в российском законодательстве. - 2015. - № 5. - С. 171.

не только мотивацию возникновения уголовно – правового запрета, но и в значительной мере юридическую структуру, предмет и пределы доказывания, а также многие объективные и субъективные признаки состава преступления, а доказывание любого преступления, как правило, начинается с установления его объекта и объективной стороны.

В классическом понимании объект преступления – это охраняемые уголовным законом общественные отношения, которые нарушаются противоправным деянием. При этом выделяются общий, родовой (специальный), видовой и непосредственный объект преступления[1].

Общий объект преступления, представляющий собой совокупность всех общественных отношений, охраняемых законом, являясь единым для всех преступлений, не оказывает влияния на квалификацию деяния.

Определяя родовой объект мошенничества, следует учесть, что данный состав преступления законодателем помещен в раздел VIII Особенной части УК РФ «Преступления в сфере экономики»[2], его родовым объектом будут являться экономические отношения в целом.

Видовой объект преступления – это группа одновидовых общественных отношений, охраняемых нормами, расположенными в соответствующей главе Особенной части УК РФ. Норма о мошенничестве расположена в главе 21 УК РФ «преступления против собственности». В уголовном законодательстве РФ собственность признана одним из основных правоохраняемых объектов. Об это свидетельствует тот факт, что в структуре прав, свобод и законных интересов, указанных в Особенной части УК РФ, собственности отведено второе место, сразу после прав и свобод человека и гражданина. Согласно ч. 1 ст. 2 УК РФ охрана собственности является одной из задач уголовного законодательства РФ.

---

[1] Низаева С. Р. Уголовно-правовая составляющая криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилой недвижимости // Пробелы в российском законодательстве. - 2015. - № 5. - С. 172.

[2] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

Непосредственный объект преступления – конкретное общественное отношение, нарушаемое преступлением. Известная особенность преступлений против собственности заключается в том, что в них непосредственные объекты отдельных видов посягательств совпадают с родовым. Поэтому традиционно в качестве непосредственного объекта мошенничества признается тот вид собственности, в которой будет находиться похищаемое в конкретной ситуации имущество[1].

Соответственно, ключевым моментом в рассмотрении непосредственного объекта является категория «собственность». В настоящее время вопрос о собственности, как о непосредственном объекте мошенничества в уголовно – правовой науке остается дискуссионным.

Определяя объект мошенничества в сфере жилищных правоотношений, целесообразно исходить из следующих положений:

1. В случае определения в качестве объекта преступного посягательства то отношение, которому причинен вред (создана угроза причинения вреда), следует отметить, что отношениями собственности объект преступных посягательств не ограничивается. Данный подход закреплен законодателем в примечании к ст. 158 УК РФ, исходя из положений которой, следует, что при хищении вред может быть причинен не только собственнику имущества, но и иному владельцу;

2. В случае «овеществления» отношений, являющихся объектом преступного посягательства в предмете преступления, наличие в составе мошенничества такого предмета как «право на имущество», не позволяет ограничить данный объект только отношениями собственности.

Объективная сторона преступления − это наиболее содержательная часть состава преступных деяний, иными словами, ядрообразующая часть преступного поведения. Без сомнения, преступление есть единство

[1] Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие. - М.: Юриспруденция, 2014. - С. 90.

внутреннего и внешнего, т.е. имеет как субъективное, психическое содержание, так и внешнее, объективное проявление.

Согласно диспозиции ст. 159 УК РФ[1] объективная сторона мошенничества выражается в хищении чужого имущества или приобретении права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Признаки объективной стороны мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества: общественно опасное деяние, наступившие последствия, причинная связь между ними.

Состав мошенничества является материальным, и мошенничество считается завершенным с момента приобретения преступником права собственности на чужое имущество.

«Способы совершения мошенничества − обман или злоупотребление доверием. Обман заключается в сообщении заведомо ложных, не соответствующих действительности сведений (например, имеющиеся у имущества обременения, судебные претензии, его техническое состояние), оказании информационного воздействия на потерпевшего с целью побудить последнего передать принадлежащее ему имущество или право на него мошеннику»[2].

«Субъективная сторона преступления всегда выражается через прямой умысел, означающий, что лицо осознает возможные негативные последствия своих действий, предвидит их наступление и при этом желает, чтобы они произошли, в соответствии с частью 2 статьи 25 Уголовного кодекса РФ. В случае мошенничества при найме жилых помещений судебная практика часто не проводит четкого разграничения между понятиями «найм» и «аренда».[3].

---

[1] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

[2] Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие. - М.: Юриспруденция, 2014. – С. 87.

[3] Квасникова Т. В. Уголовное законодательство Российской Федерации, предусматривающее ответственность за незаконные операции с жилой недвижимостью граждан // Закон и право. - 2016. - № 11. - С. 91.

Таким образом, объектом мошенничества в отношении недвижимости является конкретная форма собственности, определяющая принадлежность недвижимого имущества гражданину, организации или государству. Субъектом мошенничества по действующему уголовному законодательству является вменяемое физическое лицо, достигшее к моменту совершения преступления 16-летнего возраста.

2 Особенности видов мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере

2.1 Мошенничество при купле-продаже жилой недвижимости

Право на жилище является одним из основных прав человека, закрепленных в статье 40 Конституции РФ. Оно гарантирует каждому возможность иметь, получать, приобретать и выбирать жилище для проживания, а также защищено другими правами, такими как право на неприкосновенность жилища, улучшение жилищных условий и обеспечение безопасной среды обитания.

В настоящее время сделки с недвижимостью стали неотъемлемой частью повседневной жизни. Некоторые покупают жилье, удовлетворяя свои базовые потребности, а другие продают свое имущество для улучшения жилищных условий. Однако защита интересов граждан остается важной задачей государства и правоохранительных органов, так как сфера купли-продажи недвижимости стала местом множества преступлений, прежде всего мошенничества.

Характер мошенничества в этой сфере становится все более сложным и многообразным. Преступления проявляют гибкость, адаптируясь к новым экономическим условиям, и маскируются под законные гражданско-правовые сделки, что делает их выявление сложным.

С развитием рыночных отношений в области недвижимости наметилась тенденция к росту мошеннических действий в этой сфере. Высокая стоимость недвижимости, несовершенство законодательства о вторичном рынке, а также низкий уровень правовой грамотности населения делают жилую недвижимость привлекательной целью для мошенников. При

этом мошенническая деятельность часто скрывается за внешне законными сделками[1].

При анализе ситуации мошенничества в данной сфере необходимо учитывать различия между первичным и вторичным рынком недвижимости, а также их подвидами.

На первичном рынке могут происходить мошеннические действия в следующих ситуациях:

– приобретение недвижимости в ипотеку;

– участие в долевом строительстве;

– приобретение недвижимости от строительного кооператива по договору паенакопления;

– покупка жилья в рамках различных государственных и региональных программ.

На вторичном рынке мошенничества могут проявляться в следующих формах:

– обман при продаже доли собственности на приватизированное жилье;

– незаконные обременения (например, рента с пожизненным содержанием);

–продажа квартиры по фальшивой доверенности;

– продажа одной квартиры нескольким покупателям;

– обман с целью признания сделки недействительной.

Расширение строительства и развитие рынка недвижимости также влияют на изменение способов возникновения жилищных отношений и прав на жилье. В случае преступлений на первичном рынке дата заключения договора считается временем совершения преступления.

В ситуации мошенничества на рынке вторичного жилья, временем совершения преступления следует считать дату подачи пакета документов на регистрацию в уполномоченный орган или дату подписания документов,

[1] Тукало А. Н. Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости: способы совершения, личности преступника и потерпевшего // Вопросы криминологии, криминалистики и судебной экспертизы. - 2018. - № 2 (44). - С. 168.

предоставляющих злоумышленнику право распоряжения недвижимым имуществом, таких как доверенность или договор дарения.

Для совершения сделки купли-продажи недвижимости необходимо наличие двух ключевых условий: заключение определенного документа (например, договора купли-продажи или договора участия в долевом строительстве) и государственная регистрация права на недвижимость. Эти факторы являются определяющими для определения времени совершения преступного деяния и момента, когда преступник осуществил свой умысел.

Местом совершения мошенничества на рынке первичного жилья обычно являются офисы застройщиков и учреждения государственной регистрации сделок с недвижимостью. Однако на рынке вторичного жилья местом преступления могут быть различные риэлтерские организации, место проживания потерпевшего и другие помещения, где происходит оформление документов, подтверждающих сделку. Необходимо учитывать, что иногда юридический адрес может не совпадать с фактическим местонахождением офиса риелтора.

В сфере купли-продажи недвижимости мошеннические схемы могут различаться. На первичном рынке часто встречаются мошеннические схемы при заключении договоров участия в долевом строительстве или при продаже жилых помещений по предварительным договорам. Однако введение эскроу-счетов, используемых при сделках с первичным жильем, способствует снижению вероятности мошенничества в этой сфере.[1].

На вторичном рынке недвижимости распространены различные мошеннические схемы, включая продажу квартир по поддельным документам, выкуп доли имущества и последующее выселение из квартиры «черными риелторами». Сотрудники агентств недвижимости, риелторы и юристы часто участвуют в совершении преступлений из-за их опыта работы и знания уязвимых мест в процессе сделок с недвижимостью.

---

[1] Третьякова Е. И. Некоторые элементы криминалистической характеристики мошенничества, повлекшего утрату права на жилье // Вестник Восточно-Сибирского института МВД России. - 2019. - № 1 (88). - С. 243.

Исследование следственной практики также показывает различия в личностных характеристиках преступников в зависимости от сферы рынка недвижимости. На первичном рынке мошенники чаще являются руководителями строительных организаций, в то время как на вторичном рынке преступления чаще совершаются женщинами, работающими в агентствах недвижимости или нотариальных конторах.

Однако с 2019 г. Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ[1] используется эскроу-счет, на основании которого деньги за покупку недвижимого имущества передаются на банковский счет застройщика, не имеющего к нему доступа. И в данном случае застройщик получает денежные средства от банка в виде кредита.

Рынок вторичного жилья отличается большим разнообразием мошеннических схем при покупке или продаже недвижимости. Так, наиболее распространенной схемой является продажа квартиры по поддельным документам. Мошенники используют поддельные паспорта и под именем настоящего собственника недвижимости продают его жилье.

Большое количество регистраций сделок по поддельным документам происходит в связи с тем, что в обязанности сотрудников многофункциональных центров (далее − МФЦ) не входит проверка юридической чистоты сделки. Кроме того, большинство из них не смогут провести такую проверку, так как не имеют соответствующей квалификации и не обладают специальными знаниями. Объективно оценить, является ли паспорт гражданина поддельным, достоверная ли его подпись, сможет только эксперт, имея при этом соответствующее оборудование. Задача сотрудника

[1] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

МФЦ − принять пакет документов у клиента и направить его на регистрацию, чем и пользуются мошенники[1].

В качестве другой мошеннической схемы в сфере купли-продажи недвижимости можно выделить выкуп доли имущества и последующее выживание из квартиры «черными риелторами». Больше всего к совершению преступлений в изучаемой сфере склонны сотрудники, работающие в агентствах недвижимости: менеджеры, риелторы, юристы и др. Это обусловливается тем, что они имеют опыт работы в данной сфере, знают наиболее уязвимые места в процессе покупки и регистрации недвижимости в уполномоченных органах.

Кроме того, в силу необходимости регулярно выполнять одни и те же действия и, как следствие, общаться с одними и теми же людьми (например, с менеджером банка, выдающего ипотеку, или регистратором в МФЦ) сотрудники таких организаций нередко имеют связи, позволяющие решать вопросы вопреки установленному законом порядку.

Изучение следственной практики показало также существенные различия в характеристике личности преступника в зависимости от типа ситуации рынка недвижимости. Так, на рынке первичного жилья мошенниками чаще всего являются руководители строительных организаций. Они отличаются наличием специального образования, опытом работы в строительной сфере. В то же время внешне они ведут законопослушный образ жизни, имеют семью и постоянное место работы.

На рынке вторичного жилья преступления уже в основном совершаются и лицами женского пола, поскольку женщины чаще мужчин работают риелторами, сотрудниками нотариальных контор и являются учредителями агентств недвижимости[2].

---

[1] Волчецкая Т. С. Особенности криминальных ситуаций при совершении мошенничества в сфере оборота недвижимости и следственных ситуаций в процессе его расследования // Вестник Волгоградской академии МВД России. - 2023. - № 4 (67). - С. 11.

[2] Тукало А. Н. Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости: способы совершения, личности преступника и потерпевшего // Вопросы криминологии, криминалистики и судебной экспертизы. - 2018. - № 2 (44). - С. 169.

Стоит отметить, что мошенничество в сфере оборота недвижимости представляет собой сложную схему, которую далеко не всегда можно реализовать в одиночку. Часто в нее вовлечены не только простые граждане, стремящиеся улучшить свои жилищные условия, не имея на это законодательно оформленного права, но и государственные служащие, реализующие различные социальные программы в соответствии с законодательством РФ. Как правило, такие лица (группа лиц) обладают рядом определенных признаков:

− единые цель и мотив совершения преступления;

− подбор соучастников по определенным параметрам;

− распределение ролей между соучастниками преступления согласно параметрам, по которым они подбирались;

− наличие лидера преступной группы;

− тщательная подготовка к совершению преступления;

− распределение дохода между участниками группы согласно заранее достигнутой договоренности.

Причины совершения преступлений в сфере купли-продажи недвижимости могут быть самыми разнообразными: безработица, ухудшение материального состояния, желание увеличить благосостояние легким, быстрым путем, корысть, недостаточный контроль со стороны различных социальных институтов.

Еще одним важным элементом криминальных ситуаций является личность потерпевших, которых следует разделить на собственников и покупателей жилья. Социально-демографическая характеристика потерпевших от мошенничества на рынке недвижимости также довольно разнообразна. Это и молодые семейные пары с детьми, и взрослые состоятельные люди, и одинокие граждане, и даже пенсионеры. Как правило, такие потерпевшие имеют постоянный доход, профильное образование (высшее или среднее специальное). Отличительными чертами поведения:

повышенная доверчивость к окружающим, правовая неграмотность, невнимательность[1].

Также важным является изучение поведенческих факторов самих потерпевших, которые способствуют мошенничеству против них. Эти факторы включают:

Большое доверие к незнакомым людям, что может привести к передаче денег за продажу жилья без должного оформления или оставлению залога без документации. Также это может выражаться в вере в лиц, представляющихся сотрудниками нотариальных контор, агентств недвижимости или регистрирующих органов.

Недостаточное знание законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью, правил нотариального удостоверения и регистрации сделок, а также неспособность различить поддельные документы при покупке жилья.

Небрежное обращение с документами, подтверждающими право собственности и личность потерпевшего. Это может включать хранение договоров и других документов в ненадежных местах, передачу их мошенникам, которые затем могут воспользоваться ими для продажи жилья без ведома владельца. «Невнимательность потерпевшего при совершении юридически значимых действий. В данном случае речь идет об игнорировании ознакомления с условиями и порядком заключаемой сделки, природы и последствий ее заключения»[2].

Таким образом, понимание особенностей процесса, характеристик преступников и потерпевших в случае мошенничества при покупке и продаже жилой недвижимости имеет ключевое значение как в теоретическом, так и в практическом аспекте. Обладание такими знаниями позволяет правоохранительным органам организовывать и проводить мероприятия по

---

[1] Ишигеев В. С. Криминалистическая виктимология как новая частно-криминалистическая теория // ГлаголЪ правосудия. 2019. № 4 (22). С. 13.

[2] Волчецкая Т. С. Особенности криминальных ситуаций при совершении мошенничества в сфере оборота недвижимости и следственных ситуаций в процессе его расследования // Вестник Волгоградской академии МВД России. - 2023. - № 4 (67). - С. 13.

предотвращению и пресечению мошеннических действий, направленных на приобретение жилой недвижимости граждан или незаконное получение денежных средств за сделки с недвижимостью, а также документировать преступную деятельность злоумышленников.

2.2 Мошенничество при найме жилых помещений

Договор аренды, и договор найма − это договора имущественного найма. Договорам найма жилого помещения посвящена глава 35 ГК РФ, а отношения между сторонами по договору аренды регулируются гл. 34 ГК РФ[1]. Договор аренды имеет место быть, если за определенную договором плату сдается любое недвижимое имущество, за исключением жилых помещений. Кроме того, договор аренды действует в том случае, если жилое помещение передается во владение и (или) пользование юридическому лицу (п. 2 ст. 673, пользование физическому лицу, то используется договор найма.

Когда применяют договор найма собственники жилого помещения или уполномоченные ими на то лица будут называться наймодателями, вторая сторона − нанимателем. При договоре аренды, соответственно, стороны будут именоваться арендодатель и арендатор. Аренда жилого помещения построена на основе коммерческого или социального найма. Отличительной чертой этих правовых режимов складывается из:

1) при коммерческом найме жилья возможно заключение договора на пользование помещениями по всему существующему разнообразию видов жилого фонда. Социальный наем жилья предполагает сдачу в аренду жилых помещений из муниципального или государственного фонда;

2) по социальному найму жилья сочетание договора считается бессрочным, тогда как коммерческий наем обычно должен быть заключен на

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

срок, не превышающий пяти лет, по истечении этого срока, по усмотрению сторон этот договор можно перезаключить;

3) коммерческий наем предполагает добровольное соглашение двух заинтересованных сторон. Социальный наем жилья, варьирует и может быть административным актом по решению государственных или местных органов власти;

4) в социальном найме рассмотрены некоторые льготы на квартплату, согласно законодательству Жилищного Кодекса РФ, договора заключаются с учетом определенного количества жилой площади на каждого члена семьи, проживающего в снятом помещении. По коммерческому найму каких-либо ограничений и рамок по количеству жилой площади и лимитирования квартплаты нет, стороны самостоятельно решают все нюансы договора по найму;

5) договора социального найма жилья, при его составлении могут подписать только близкие родственники, тогда как в коммерческих договорах нанимателем может оказаться совершенно посторонний человек, не имеющие родства с людьми, которые в дальнейшем будут там находится[1].

Опять-таки на деле все чаще встречаются моменты, когда наниматели государственной, муниципальной или ведомственной неприватизированной жилплощади сдают ее (полностью или частично) третьим лицам, при этом не всегда находящимися с квартиросъемщиками в родственных связях. Эти правоотношения сторон именуются поднаймом жилого помещения и регулируются ст. 686 ГК РФ[2] и ст. 75–78 нового ЖК РФ[3].

Однако ранее мы уже отмечали, что в случае с поднаемом жилого помещения оно может быть сдано как частично (например, одна комната), так и полностью (например, во время временного отсутствия нанимателя).

---

[1] Асылгузин А. И. Способы мошеннических действий при аренде жилых помещений // Аллея науки. - 2019. - Т. 3. - № 6 (33). - С. 601.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

[3] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

Поднаем, как и субаренда, предполагает взаимные финансовые отношения между сторонами, то есть поднаниматель должен платить определенную сумму за использование помещения. Для заключения договора поднаема необходимо согласие собственника жилья и членов его семьи, а также соблюдение требований по норме общей площади на одного человека, включая нанимателя (например, для Московского региона - 10 квадратных метров). Кроме того, поднаем не допускается, если в жилом помещении проживают лица, страдающие тяжелыми формами определенных заболеваний, как соматических, так и психических.

В случае с неприватизированными коммунальными квартирами для сдачи комнат в поднаем необходимо получить согласие соседей, что часто является непростой задачей. Кроме того, у поднанимателя нет особых привилегий на продление договора аренды. Согласно правилам, он может быть выселен без предоставления альтернативного жилья, если договор аренды завершается или если ему сообщили о прекращении договора за три месяца.

Эти виды аренды часто становятся объектами мошенничества, и их следует учитывать при разработке мер по борьбе с такими видами преступлений.

Все случаи мошенничества с арендой недвижимости в структуре мошенничества составляют около 35 %, а случаи мошенничества при аренде жилых помещений составляют 15–20%. Преступники совершенствуют способы завладения денежными средствами при аренде жилых помещений, зачастую эти способы тяжело доказать, эта сфера является актуальной, это дает возможность говорить о виктимологическом факторе. Мошенники с интересом работают по данной форме потому, что денежные суммы, здесь используемые, не такие уж и высокие[1].

[1] Асылгузин А. И. Способы мошеннических действий при аренде жилых помещений // Аллея науки. - 2019. - Т. 3. - № 6 (33). - С. 602.

В этой сфере можно поддержать законодателя, ведь он стремится, на сколько это возможно ослабить криминализацию данной сферы путем принятия соответствующих нормативных актов. В этом смысле полезен Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 376-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[1], в соответствии с которым ужесточена ответственность за фиктивную регистрацию по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении (вплоть до уголовной ответственности) и усилена административная ответственность за проживание гражданина РФ без документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорта) или без регистрации. Все это дает возможность предупредить различные преступления, совершаемые при сдаче в наем жилых помещений (речь идет о мошенничестве как со стороны нанимателей и собственников жилья, так и со стороны арендаторов и иных лиц − риэлторов, нотариусов и др.), сюда входит и тот, кто организует незаконную миграцию на территории РФ.

При изучении судебной практики, конкретных уголовных дел и рассмотрении мнений других авторов можно определить несколько видов мошеннических действий при аренде жилых помещений, каких как: умышленное предоставление на возмездной основе заведомо не соответствующей действительности информации о выгодных для арендаторов предложениях арендодателей по поводу аренды жилых помещений; сдача в аренду жилых помещений нескольким арендаторам одновременно; сдача жилого помещения в аренду лицом, не имеющим каких-либо вещных прав на жилое помещение; мошеннические действия, совершенные сотрудниками риэлтерских компаний или под прикрытием таких фирм[2].

---

[1] О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 № 376-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. - 2013. - № 51. - Ст. 6696.

[2] Асылгузин А. И. Способы мошеннических действий при аренде жилых помещений // Аллея науки. - 2019. - Т. 3. - № 6 (33). - С. 603.

На данный момент договора аренды составляются в письменной форме и подлежат госрегистрации только в тех случаях, когда имущество сдается человеку на срок более года или если имущество сдается организации (на любой срок).

Таким образом, для предупреждения подобных преступлений все сделки по аренде жилой недвижимости (а также сделки найма жилого помещения физическими лицами) необходимо регистрировать не только в налоговых органах, но и в органах госрегистрации независимо от срока аренды. Данные действия способствуют повышению эффективности виктимологической профилактики и предупреждению мошенничества данного вида.

3 Проблемы и пути предотвращения мошенничества в сфере недвижимости

3.1 Современное состояние и проблемы квалификации мошенничества в сфере недвижимости

Проблемы, связанные с мошенничеством в сфере недвижимости, представляют серьезную угрозу для общества и граждан. Нарушения в жилищных правоотношениях и недобросовестные действия мошенников могут привести к серьезным материальным и моральным потерям для потерпевших. В современном состоянии такие преступления становятся все более распространенными и острыми.

Одной из основных проблем является сложность квалификации мошенничества в сфере недвижимости. Возникают трудности в определении преступных действий и их квалификации с точки зрения законодательства. Это создает пробелы в правовой защите прав потерпевших и затрудняет привлечение виновных к ответственности.

Пандемия COVID-19 усугубила ситуацию, сделав острой проблему состояние многоквартирных домов и финансовые трудности управляющих компаний. Недостаточное финансирование и дополнительные обязанности по дезинфекции и благоустройству домов способствуют росту напряженности в сфере жилищных правоотношений[1].

Одним из факторов, способствующих мошенничеству, является недостаток денежных средств и сложная имущественная ситуация граждан, что может привести к нежеланию выделять дополнительные средства на благоустройство и содержание домов.

[1] Демакова Д. С. Проблемные аспекты квалификационного характера преступлений в сфере жилищных правоотношений // World science: problems and innovations: сб. науч. трудов. Вып. 49. Наука и просвещение. Пенза, 2020. С. 235.

«В современной статистике наблюдается увеличение числа преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан, что создает опасность для безопасности сделок с недвижимостью и подрывает доверие к рынку жилья. Важно обратить внимание на проблемы, связанные с формированием финансовых ресурсов для проведения дезинфекции помещений и дальнейшего обустройства дома, чтобы поддерживать его в хорошем состоянии. Существует два основных источника, которые формируют причины возникновения у преступников умысла в сфере жилищных правоотношений:

1. Появление новых источников денежных средств, предназначенных для выполнения новых видов услуг.

2. Недостаток таких источников из-за сложной финансовой ситуации граждан, обусловленной пандемией, что приводит к неохоте выделять дополнительные финансовые средства.

Также отмечается, что управляющие компании, из-за пандемии, сталкиваются с увеличением числа обязанностей по содержанию и благоустройству многоквартирного дома, что увеличивает их расходы на эти услуги. Однако, они сталкиваются с сокращением объема денежных средств на 70%, в связи с временной отменой взысканий штрафов и неустоек за несвоевременную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также взносов на капитальный ремонт»[1].

Несколько причин, способствующих мошенничеству в этой области:

1. Отсутствие нотариально удостоверенных документов: Совершение сделок с недвижимостью без обязательного участия нотариуса может упростить задачу мошенникам, особенно если сделка заключается в простой письменной форме.

2. Квартирное рейдерство: Группы мошенников могут злоупотреблять состоянием одиноких или уязвимых людей для отъема их недвижимости.

[1] Демакова Д. С. Проблемные аспекты квалификационного характера преступлений в сфере жилищных правоотношений // World science: problems and innovations: сб. науч. трудов. Вып. 49. Наука и просвещение. Пенза, 2020. - С. 236.

3. Недобросовестные риелторы: Риелторы, действующие нечестно, могут также содействовать мошенническим схемам в недвижимости[1].

Важным аспектом является также преступная деятельность в сфере строительства и эксплуатации жилых домов. Это может включать мошенничество, присвоение или растрату средств, причинение имущественного ущерба и злоупотребление полномочиями.

Указанные выше проблемы в сфере жилищных правоотношений не являются исчерпывающими. Особое внимание уделяется преступлениям в строительной сфере. Так, основными преступлениями, совершаемыми в сфере строительства и эксплуатации многоквартирных домов являются:

1. Мошенничество – ст. 159 (в том числе 200.3 УК РФ) УК РФ;

2. Присвоение или растрата – ст. 160 УК РФ;

3. Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием − ст. 165 УК РФ;

4. Злоупотребление полномочиям – ст. 201 УК РФ[2].

«В ходе производства предварительного расследования затруднительным является установление и доказывание причинно-следственной связи, а также наличие умысла и мотива деяний, имеющих характерные признаки преступления. Целесообразно рассмотреть признаки состава преступления, предусмотренного ст. 159 УК, так как реализация данного преступления – сложный механизм, доказывание которого на практике представляет проблему для лица, уполномоченного производить предварительное расследование».

«На основании обобщенной судебной практики, а также теории выделяют следующие виды мошенничества в сфере жилищных правоотношений:

1. связанное, с куплей-продажи жилых помещений;

---

[1] Демакова Д. С. Проблемные аспекты квалификационного характера преступлений в сфере жилищных правоотношений // World science: problems and innovations: сб. науч. трудов. Вып. 49. Наука и просвещение. Пенза, 2020. - С. 237.

[2] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

2. при найме жилых помещений;

3. в сфере жилищного строительства».

«Квалификационным моментом является определение реализации объективной стороны, а также наличие именно преступного умысла в действиях субъекта преступления. Реализация объективной стороны первого вида может быть может на момент формирования и заключения договора. Важным является установление факта на момент формирования положений такого договора наличия преступного умысла у субъекта преступления. Субъект преступления – лицо, к примеру, которое в соответствии с законодательством, но при этом, заключает данный договор в качестве одной из сторон. Вследствие чего, данное жилое помещение не передается по договору купли-продажи покупателю».

«Особенности объективной стороны такого преступления является его реализация в форме, как действия, так и бездействия, то есть посредством не выполнения субъектом преступления обязанностей, возложенных на него в соответствии с договором. Установление причинно-следственной связи такого рода преступлений – трудоемкий процесс, так как такая связь отличится разносторонностью. При реализации объективной стороны субъект преступления вводит в состояние заблуждения потерпевшего, посредством обмана (сокрытие фактических данных), что является обязательным элементом состава данного преступления».

«Объективная сторона может быть реализована посредством следующих действий:

1. подлог документов, закрепляющих право собственности на жилое помещение иного лица (является отдельным преступлением, предусмотренным ч. 1 ст. 327 УК РФ[1]);

2. уничтожение данных документов;

3. злоупотребление доверия;

---

[1] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

4. субъект преступления, является временным пользователем по договору найма жилым помещением, представляется в качестве законного собственника жилого помещения;

5. подмена объекта договора;

6. передача денежных средств до государственной регистрации.

7. получение денежных средств, последующее сокрытие;

8. оказание услуг риэлтерского характера маргинальным слоям общества;

9. уклонение субъекта преступления от исполнения обязательств;

10. наступление негативных последствий для потерпевшего – передача денежных средств без получения права собственности;

11. распоряжение денежными средствами по своему усмотрению».

«Злоупотребление доверием лица является одним из оснований доказывания наличия корыстного умысла субъекта преступления. Данное преступление считает оконченным, когда субъект преступления может свободно распоряжаться незаконно приобретенным имуществом. Здесь стоит отметить факультативные признаки совершения данного преступления, играющие немаловажную квалификационную роль – мошенничество имеет скрытый характер, соответственно имеет форму гражданско-правовой сделки, процесс доказывания ничтожности сложен».

«Субъективная сторона преступления всегда выражена в прямом умысле, то есть лицо, предвидит наступление негативных последствий и осознает общественную опасность своих действий, желает их наступления, согласно ч. 2 ст. 25 УК РФ. Мошенничество, совершаемое при найме жилых помещений, отличается тем, что в судебной практике как такового разграничения между понятием «найм и аренда» не проводится».

Объективная сторона мошенничества в сфере недвижимости может проявляться как через действия, так и через бездействие субъекта преступления. Это может включать не только обман при совершении сделок,

но и неисполнение обязательств по договору, что также может быть признано преступлением.

Различные способы реализации объективной стороны мошенничества включают:

1. Подделка документов: Включает в себя подделку документов, подтверждающих право собственности на недвижимость, или их уничтожение.

2. Злоупотребление доверием: Мошенничество может происходить путем злоупотребления доверием, когда субъект преступления представляется законным собственником или обманывает о своих полномочиях.

3. Подмена объекта договора: Мошенничество может заключаться в представлении фиктивного объекта договора или его подмене.

4. Несанкционированная передача денежных средств: Субъект преступления может получить денежные средства от потерпевшего без предоставления права собственности на недвижимость.

5. Мошенничество в риэлтерской деятельности: Недобросовестные риелторы могут участвовать в мошеннических схемах, предоставляя ложную или неполную информацию о недвижимости.

Стоит отметить, что в случае, если в результате мошенничества гражданин лишился не права на жилое помещение, а возможности приобретения такого права то в действиях виновного отсутствует признак лишения гражданина права на жилое помещение. Действия субъекта преступления в данном случае квалифицирую по ст. 200.3 УК РФ[1].

«Рассматривая проблемные вопросы поднятой темы, стоит обратить внимание на мошенничество в сфере строительства. многоквартирных домов с последующим предоставлением им жилых помещений. Такая схема взята из опыта зарубежных стран. В законодательстве Российской Федерации лишь

[1] Юрченкова Е. С. К вопросу об отграничении преступлений, предусмотренных статьей 200.3 УК РФ, от смежных преступлений и административных правонарушений // Вестник Московского университета МВД России. - 2020. - № 6. - С. 165.

в 2005 году появился названный институт. Отношения с сфере долевого строительства регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[1].

«Данный Федеральный закон внес значительные изменения в регулирование отношений института долевого строительства. При совершении преступлений в сфере долевого строительства нарушители закона выбирают бездействие. Преступления совершаются посредством неисполнения мошенниками обязательств, которые были возложены на них договором»[2].

Проблемы в противодействии мошенничеству в сфере недвижимости представляют собой серьезные вызовы для правоприменительной системы и законодательства России. Рассмотрим некоторые из них.

1. Неэффективность норм о конфискации имущества: Нормы уголовного законодательства о конфискации имущества не всегда оказываются эффективными в борьбе с мошенничеством в сфере недвижимости. Предусмотренная конфискация обычно ограничивается возвратом похищенного имущества, что не всегда приносит желаемый результат. Важно обеспечить возможность конфискации как денежных средств, так и другого имущества виновных, особенно в случаях, когда имущество уже было распоряжено.

2. Спорная квалификация мошенничества с использованием поддельных документов: Вопрос о квалификации мошенничества с использованием поддельных документов часто вызывает споры. Плениум Верховного Суда РФ разъяснил, что в таких случаях мошенничество

---

[1] Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 40.

[2] Демакова Д. С. Проблемные аспекты квалификационного характера преступлений в сфере жилищных правоотношений // World science: problems and innovations: сб. науч. трудов. Вып. 49. Наука и просвещение. Пенза, 2020. - С. 237.

квалифицируется как совокупность преступлений, но это не всегда очевидно и может вызывать разногласия в правоприменительной практике.

3. Неоднозначное определение жилого помещения: Отсутствие четкого определения жилого помещения в уголовном законодательстве может создавать путаницу при квалификации преступлений в сфере недвижимости. Понятие жилого помещения не всегда соответствует определению жилища в других законах, что может затруднять применение уголовного законодательства.

Для эффективного противодействия мошенничеству в сфере недвижимости необходимо продолжать совершенствовать законодательство, учитывая специфику этой области, а также улучшать правоприменительную практику и разрабатывать новые методы борьбы с преступлениями в этой сфере.

Представленный анализ проблем противодействия мошенничеству в сфере недвижимости выделяет несколько ключевых аспектов, которые требуют внимания и возможных корректировок в законодательстве:

1. Неэффективность мер по конфискации имущества: необходимо рассмотреть возможность введения конфискации имущества у виновных лиц в случаях хищения, чтобы ужесточить наказание и уменьшить возможность восстановления похищенного имущества.

2. Квалификация преступлений с использованием поддельных документов: важно четко определить процедуру квалификации преступлений, связанных с подделкой документов и последующим мошенничеством. Понимание того, каким образом применять уголовные статьи в таких случаях, поможет усилить противодействие мошенничеству.

3. Расширение круга потерпевших: следует разъяснить, кто может быть признан потерпевшим в случае мошенничества в сфере недвижимости, чтобы учесть не только граждан России, но и иностранных граждан, обладающих правами на недвижимость в стране.

4. Квалификация преступлений в сфере долевого строительства: существует необходимость рассмотрения возможности пересмотра квалификации преступлений, связанных с долевым строительством, чтобы учитывать особенности ущерба и наказания за эти деяния.

Решение данных проблем может помочь улучшить эффективность уголовно-правового противодействия мошенничеству в сфере недвижимости и повысить уровень защиты прав граждан.

Таким образом, проведя анализ такого вида мошенничества были выявлены и обобщены данные, которые раскрывают способы совершения мошенничества в сфере долевого строительства. Сложности квалификационного характера в ходе расследования преступлений в сфере жилищного права заключаются в доказывании субъективной стороны состава преступлений. Необходимым считается входе производства первоначального этапа расследования уголовных дел в данной сфере, изучить действующую законодательную, нормативную базу, на основании которой формируется данная деятельность, так же изучить документацию, на основании которой производятся работы и оказываются услуги, с целью выявления факта законности производимых работ.

3.2 Проблемы противодействия мошенничеству в сфере недвижимости

«Уголовная политика России направлена на усиление борьбы с мошенничеством в сфере недвижимости путем совершенства как законодательства, так и правоприменительной практики. Рассмотрим некоторые проблемы в этой сфере».

Во-первых, «нормы уголовного законодательства РФ о конфискации имущества не являются эффективным средством противодействия хищениям, в том числе и в жилищной сфере, т.к. не предусматривают возможность конфискации имущества у виновных. Возвращается только имущество,

похищенное у собственника или иного правомерного обладателя, поэтому было бы правильнее вернуться к конфискации как дополнительному наказанию за корыстно-насильственные преступления. Необходимо установление возможности конфискации не только денежных средств, но и иного личного имущества осужденного (за исключением входящего в перечень имущества, предусмотренного ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ[1], которое не может быть конфисковано) на соответствующую сумму в случае недостаточности для конфискации принадлежащих ему денежных средств».

Во-вторых, спорным моментом квалификации является уголовно-правовая оценка подделки документов для последующих мошеннических действий с ними. Как отмечала Н. Г. Осадчая, «мошенник должен нести ответственность не только за само мошенничество по ст. 159 УК, но и за подделку документов (ст. 327 УК) или за подстрекательство к подделке документов (ч. 4 ст. 33 и ст. 327 УК)…»[2]. Но последующий вывод автора, что «…использование поддельных документов само по себе дополнительной квалификации не требует, поскольку является способом обмана относительно оснований получения имущества…» вступает в противоречие с этим высказыванием. Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, что мошенничество, совершенное с использованием подделанного виновным официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, квалифицируется как совокупность преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 327 УК и соответствующей частью статьи 159 УК[3]. В том случае, если лицо подделало официальный документ, однако по независящим от него обстоятельствам фактически не воспользовалось этим документом, содеянное следует квалифицировать по ч. 1 ст. 327 УК.

---

[1] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 453.

[2] Осадчая Н. Г. Проблемы уголовно-правового противодействия мошенничеству в жилищной сфере // The Scientific Heritage. - 2021. - № 58-4 (58). - С. 69.

[3] О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 (ред. от 15.12.2022) // Российская газета. - № 280. - 2017.

Содеянное должно быть квалифицировано в соответствии с ч. 1 ст. 30 УК как приготовление к мошенничеству, если обстоятельства дела свидетельствуют о том, что умыслом лица охватывалось использование подделанного документа для совершения преступлений, предусмотренных ч. 3 или ч. 4 ст. 159 УК.

Хищение лицом чужого имущества или приобретение права на него путем обмана или злоупотребления доверием, совершенные с использованием изготовленного другим лицом поддельного официального документа, полностью охватывается составом мошенничества и не требует дополнительной квалификации по ст. 327 УК. Это положение, по нашему мнению, следует применять в том случае, если умысел на совершение мошенничества возник уже после подделки документа. Возникает вопрос в связи с этим, о квалификации действий злоумышленников в тех случаях, когда они заранее договорились, что один из них изготовит подделку, а второй с ее помощью совершит хищение.

В этой ситуации очевидно, что имеет место соучастие в преступлениях. Поэтому действия изготовителя подделки следует квалифицировать как по ч.1 ст. 327 УК РФ, так и как пособника в мошенничестве по ст. 159 УК РФ со ссылкой на ч. 5 ст. 33 УК РФ. Действия же лица, непосредственно совершившего хищение имущества или права на имущество путем предоставления подложного документа, подпадает под статью 159 УК РФ, а также оно является соучастником в совершении преступления, предусмотренного ст. 327 УК РФ[1] в качестве подстрекателя или организатора, в зависимости от обстоятельств дела.

В-третьих, нет примечания к статье, где бы давалось понятие жилого помещения. «Вместе с тем возникла коллизия понятий жилое помещение и жилище. Законодатель в ч. 4 ст. 159 УК называет жилое помещение, но при

[1] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

этом, согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ[1], жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»[2].

К видам жилых помещений, согласно ст. 16 ЖК РФ, относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. Как мы видим, понятие жилого помещения, и его виды не в полной мере соответствуют понятию жилища, данному в ст. 139 УК.

Таким образом, понятие жилого помещения уже, чем понятие жилища по ст. 139 УК РФ, поскольку под него не подпадают строения и помещения, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания. «Так, не будет состава мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, если обманным путем выселяют из номера гостиницы человека, даже при условии его длительного там проживания и бронирования номера на дальнейшее длительное проживание. А вот выселение студента из общежития при помощи обманных действий (скажем за злостную неоплату проживания путем уничтожения сведений о произведенных оплатах), получается, содержит состав ч.4 ст. 159 УК РФ»[3]. Ведь комната в общежитии относится к жилищному фонду. Правда студент чаще всего имеет право только на часть комнаты наравне с соседями, а про часть комнаты в Пленуме ничего не говорится.

Кроме того, возникает вопрос об иностранных студентах, ведь они не являются гражданами России и, следовательно, субъектами преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159. В связи с этим также встает и более общий вопрос: почему потерпевшим от этого преступления может быть только

---

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

[2] Осадчая Н. Г. Проблемы уголовно-правового противодействия мошенничеству в жилищной сфере // The Scientific Heritage. - 2021. - № 58-4 (58). - С. 70.

[3] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

гражданин РФ? Ведь иностранные граждане и лица без гражданства тоже могут стать собственниками жилых помещений в России в результате наследования или покупки жилья. Вероятно, законодатель использует термин «гражданин» в целях выведения из правовой юрисдикции этой статьи юридических лиц. В этом случае возможно более юридически грамотно было бы употребить термин «физическое лицо». На наш взгляд, вопрос о круге потерпевших от лишения права на жилое помещение в результате мошенничества нуждается в разъяснении в Постановлении Пленума ВС РФ.

В-четвертых, «термин «лишение» может рассматриваться с разных точек зрения. Полагаем, что по данному признаку (ч. 4 ст. 159 УК) следует квалифицировать факты, связанные с утратой юридических прав на жилое помещение (утрата права собственности, права на социальный наем, на юридически оформленную аренду жилья). Если потерпевший потерял лишь денежные средства при различных махинациях с жильем, то такие действия квалифицируются в общей норме об ответственности за мошенничество в зависимости от размера похищенного»[1].

Ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при отсутствии признаков мошенничества наступает в соответствии со статьей 200.3 УК РФ[2]. «Такие действия не образуют состав мошенничества, поскольку отсутствует объект этого преступления. Участники долевого строительства (дольщики) еще не обладают правом собственности на жилое помещение. Внося денежные средства в долевое строительство дома, они приобретают только право на его покупку. Однако возникает сомнение в правомерности отнесения статьи 200.3 УК РФ к преступлениям в сфере экономической деятельности. Ведь в результате действий застройщика,

[1] Осадчая Н. Г. Проблемы уголовно-правового противодействия мошенничеству в жилищной сфере // The Scientific Heritage. - 2021. - № 58-4 (58). - С. 71.
[2] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

злоупотребляющего их доверием, дольщики лишаются денег, на которые у них есть право собственности, потому они и называются «обманутые дольщики».

Кроме того, преступления, предусмотренные ч.4 ст. 159 и ст. 200.3 очень близки по своему содержанию и причиняемому ущербу: в результате обманных преступных действий, за которые они предусматривают ответственность, потерпевшие остаются без жилья.

«Логичнее было бы ответственность за деяния, предусмотренные ст. 200.3, установить в главе против собственности как один из специализированных видов мошенничества. В современной же редакции УК РФ собственность является дополнительным объектом в ст. 200.3, а экономическая деятельность – основным». Если в результате мошенничества гражданин лишился права на жилое помещение, то действия виновного надлежит квалифицировать по части 4 статьи 159 УК РФ[1] независимо от того, являлось ли данное жилое помещение у потерпевшего единственным и (или) использовалось ли оно потерпевшим для собственного проживания.

«Это положение справедливо и обоснованно с учетом не только весьма немалой стоимости жилья, но его особой значимости для граждан России на сегодняшний момент в качестве основного актива и средства вложения накоплений. Вместе с тем, если потерянное в результате мошеннических действий жилье было единственным, и потерпевший оказался без места проживания, судам необходимо учитывать этот факт в качестве обстоятельства, отягчающего наказание, в соответствии с п. б) ст. 63 УК РФ[2], как преступление, повлекшее наступление тяжких последствий».

Таким образом, актуальность изучения проблем РФ в сфере уголовно-правового противодействия мошенническим действиям, направленным против собственников жилья, а также исследование способов совершения и

---

[1] Осадчая Н. Г. Проблемы уголовно-правового противодействия мошенничеству в жилищной сфере // The Scientific Heritage. - 2021. - № 58-4 (58). - С. 71.

[2] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - Ст. 2954.

проблем квалификации мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере обусловливается недостатками действующего уголовного законодательства, снижающими эффективность правоприменительной практики.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Понятие хищения недвижимого имущества охватывает изменения прав собственности на недвижимость, требующие государственной регистрации. Важно уточнить, что это хищение чужого имущества через обман для личной выгоды, приводящее к изменению права собственности по решению органов регистрации. Такие хищения включаются в системный анализ преступлений в сфере недвижимости из-за их структурной иерархии и сходства в объекте охраны.

Недвижимое имущество в гражданском обороте характеризуется своими особенностями, включая процедуры его приобретения, отчуждения и регистрации права собственности.

Мошенничество в отношении недвижимости причиняет ущерб правообладателям и нарушает их законные интересы. Его объективная сторона включает хищение, ущерб имуществу и правам, и причинно-следственные связи. Эти элементы требуют доказательств в ходе расследования.

Субъективная сторона мошенничества в недвижимости связана с виной, мотивами и целями обвиняемого. Преступления совершаются с прямым умыслом и корыстными побуждениями лиц старше шестнадцати лет.

Объективные признаки состава мошенничества в сфере недвижимости, это действие (например, хищение), причинение ущерба имуществу граждан и их правам, причинно-следственная связь. Объективные признаки в ходе расследования уголовного дела подлежат установлению и доказыванию.

Субъективные признаки мошенничества в сфере недвижимого имущества заключаются в вине, мотиве и цели обвиняемого. Обязательное наличие вины в форме прямого умысла с корыстными побуждениями Субъективная сторона мошенничества связана с прямым умыслом и корыстной целью, осуществляемая лицом, достигшим шестнадцатилетнего возраста.

Мошенничество, связанное с сделками по жилой недвижимости, имеет свои характерные черты. Это включает как активное обманное действие (например, продажа квартиры несобственником), так и пассивный обман (продажа под видом юридически чистого объекта, который на самом деле нерегистрируем). Злоупотребление доверием включает использование доверительных отношений с собственником для личной выгоды. Преступление считается завершенным после регистрации сделки и приобретения права распоряжения имуществом.

Анализ практики уголовного преследования за мошенничество в аренде жилья выявил несколько способов совершения: предоставление ложной информации о предложениях арендодателей, сдача одной квартиры нескольким арендаторам, аренда квартиры лицом без соответствующих полномочий и т. д. Часто такие действия совершаются организованными группами.

Усиление борьбы с мошенничеством в сфере недвижимости требует совершенствования законодательства и правоприменительной практики. Сложности в квалификации преступлений в сфере жилищного права заключаются в доказательстве субъективной стороны преступлений. Необходимо тщательно изучить законодательную базу и документацию, а также выяснить мотивы и цели действий подозреваемых. Особое внимание следует уделить экспертным заключениям.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. − 2009. − № 4. − Ст. 445.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) // Собрание законодательства РФ. − 2005. − № 1 (часть 1). − Ст. 14.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024) // Собрание законодательства РФ. − 2002. − № 46. − Ст. 453.

4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2023) // Собрание законодательства РФ. − 1996. − № 25. − Ст. 2954.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. − 1994. − № 32. − Ст. 3301.

6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2013 № 376-ФЗ (ред. от 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. − 2013. − № 51. − Ст. 6696.

7. О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.11.2012 № 207-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. − 2012. − № 49. − Ст. 6752.

8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. − 2005. − № 1 (часть 1). − Ст. 40.

9. О недрах: Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // Собрание законодательства РФ. − 1995. − № 10. − Ст. 823.

10. О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 (ред. от 15.12.2022) // Российская газета. − № 280. − 2017.

Учебная и научная литература

11. Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: научно-практическое пособие / Е. В. Белов. − М.: Юриспруденция, 2014. − 157 с.

12. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав: учебник / В. П. Грибанов. − М. : Статут, 2020. − 414 с.

13. Макконнелл К. Р. Экономикс: учебник / К. Р. Макконнелл, С. Л. Брю. − М. : Инфра-М, 2020. − 336 с.

14. Шаталов А. С. Уголовно-процессуальное право Российской Федерации: академический курс по направлению «Юриспруденция» / А. С. Шаталов, А. А. Крымов − М.: Проспект, 2018. – 1024 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

15. Аристов А. В. Мошенничество в сфере недвижимости как социально-криминологическое явление / Аристов А.В. // Актуальные проблемы пенитенциарной науки и практики. – 2016. – № 2 (6). – С. 60–62.

16. Асылгузин А. И. Способы мошеннических действий при аренде жилых помещений / А. И. Асылгузин // Аллея науки. − 2019. − Т. 3. − № 6 (33). − С. 601−604.

17. Батюкова В. Е. Мошенничество в сфере недвижимости: проблемы и пути решения / В. Е. Батюкова // Правовое регулирование экономической деятельности. ПРЭД. − 2023. − № 1. − С. 6−13.

18. Волчецкая Т. С. Особенности криминальных ситуаций при совершении мошенничества в сфере оборота недвижимости и следственных ситуаций в процессе его расследования / Т. С. Волчецкая, И. Е. Козырева, И.

Ю. Панькина // Вестник Волгоградской академии МВД России. − 2023. − № 4 (67). − С. 9−16.

19. Голубчик Р. М. Правовое регулирование противодействия мошенничеству в сфере недвижимости / Р. М. Голубчик // Юридическая наука: история и современность. − 2023. − № 9. − С. 90−95.

20. Демакова Д. С. Проблемные аспекты квалификационного характера преступлений в сфере жилищных правоотношений / Д. С. Демакова, В. В. Куликова // World science: problems and innovations: сб. науч. трудов. Вып. 49. − Пенза, 2020. − С. 235−241.

21. Евсеенков С. А. Мошенничество в сфере оборота недвижимости в современном Российском обществе / С. А. Евсеенков // Юридическая мысль. − 2022. − № 4 (128). − С. 101−116.

22. Епихин Р. А Современные способы совершения мошенничества при купле-продаже жилой недвижимости / Епихин Р. А. // Общество и преступность: уголовно-правовые, пенитенциарные и криминологические аспекты: сб. науч. трудов. Вып. 2. – Киров, 2017. − С. 119−123.

23. Иващенко А. С. Уголовно-правовая характеристика преступлений в сфере оборота недвижимого имущества / А. С. Иващенко // Colloquium-Journal. − 2019. − № 11-7 (35). − С. 11−15.

24. Ишигеев В. С. Криминалистическая виктимология как новая частно-криминалистическая теория / В. С. Ишигеев, В. Л. Лапша // ГлаголЪ правосудия. − 2019. − № 4 (22). − С. 13−14.

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

26. Курмакаева А. К. Мошенничество в сфере оборота недвижимости / А. К. Курмакаева // Аллея науки. − 2023. − Т. 1. − № 10 (85). − С. 575−580.

27. Максуров А. А. Недвижимость как предмет хищения: социально-исторический анализ / А. А. Максуров // Сибирское юридическое обозрение. − 2023. − Т. 20. − № 1. − С. 64−76.

28. Низаева С. Р. Уголовно-правовая составляющая криминалистической характеристики мошенничества в сфере жилой недвижимости / С. Р. Низаева // Пробелы в российском законодательстве. − 2015. − № 5. − С. 170−172.

29. Низаева С. Р. Личность потерпевшего как элемент криминалистической характеристики мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости / С. Р. Низаева // Правовое государство: теория и практика. − 2017. − № 3 (49). − С. 141−143.

30. Осадчая Н. Г. Проблемы уголовно-правового противодействия мошенничеству в жилищной сфере / Н. Г. Осадчая // The Scientific Heritage. − 2021. − № 58-4 (58). − С. 69−72.

31. Парфенов М. Р. К вопросу определения предмета хищения при мошенничестве в сфере оборота недвижимости / М. Р. Парфенов // Universum: экономика и юриспруденция. − 2021. − № 4 (79). − С. 29−31.

32. Рубанцева А. В. Способы совершения мошенничества в сфере оборота жилой недвижимости / А. В. Рубанцева // Аллея науки. − 2018. − Т. 5. − № 9 (25). − С. 574−578.

33. Рудниченко А. В. Особенности совершения мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере / А. В. Рудниченко, А. А. Саранцев, А. В. Войтов // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. − 2021. − № 5 (132). − С. 121−123.

34. Стрельников П. А. Правоприменительная практика по вопросам квалификации мошенничества в сфере недвижимости / П. А. Стрельников, Е. Р. Тарба // Евразийская адвокатура. − 2023. − № 5 (64). − С. 67−71.

35. Третьякова Е. И. Некоторые элементы криминалистической характеристики мошенничества, повлекшего утрату права на жилье / Е. И. Третьякова // Вестник Восточно-Сибирского института МВД России. − 2019. − № 1 (88). − С. 241−251.

36. Тукало А. Н. Мошенничество на вторичном рынке жилой недвижимости: способы совершения, личности преступника и потерпевшего

/ А. Н. Тукало, А. Г. Желобкович // Вопросы криминологии, криминалистики и судебной экспертизы. − 2018. − № 2 (44). − С. 167−175.

37. Федорчук Е. В. Особенности уголовно-правового регулирования предмета мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере / Е. В. Федорчук // Интернаука. − 2019. − № 45-2 (127). − С. 51−52.

38. Юрченкова Е. С. К вопросу об отграничении преступлений, предусмотренных статьей 200.3 УК РФ, от смежных преступлений и административных правонарушений / Е. С. Юрченкова // Вестник Московского университета МВД России. – 2020. − № 6. − С. 165−168.