



Научная статья
УДК 343
NПОН: 2022-0089-4/25-327
MOSURED: 77/27-031-2025-04-327
EDN: <https://elibrary.ru/BRBRKJ>

Некоторые вопросы уголовной ответственности за мошенничество, связанное с незаконным оборотом и регистрацией недвижимости

Галёб Самерович Ако

Всероссийский государственный университет юстиции, Москва, Россия, mlb603372@gmail.com

Аннотация. Комплексно анализируются наиболее актуальные уголовно-правовые проблемы уголовной ответственности за мошенничество в сфере оборота недвижимости. Исследуются вопросы квалификации преступных деяний как хищения или как приобретения права на чужое имущество, выявляется негативное влияние ошибок квалификации на формирование единообразной правоприменительной практики в исследуемой сфере правоотношений. На основе анализа экономической значимости объектов недвижимости и обоснования устаревания размерных признаков ущерба доказываемается необходимость законодательной новеллизации, включая введение в УК РФ специального состава преступления.

Ключевые слова: мошенничество, недвижимость, хищение, имущество, незаконный оборот

Для цитирования: Ако Г. С. Некоторые вопросы уголовной ответственности за мошенничество, связанное с незаконным оборотом и регистрацией недвижимости // Судебная экспертиза и исследования. 2025. № 4. С. 7–11.

Original article

Some issues of criminal liability for fraud related to illegal trafficking and registration of real estate

Galeb S. Ako

All-Russian State University of Justice, Moscow, Russia, mlb603372@gmail.com

Abstract. The most urgent criminal law problems of criminal liability for fraud in the sphere of real estate turnover are comprehensively analyzed. The article examines the issues of qualification of criminal acts as theft or as acquisition of the right to other people's property, reveals the negative impact of qualification errors on the formation of uniform law enforcement practice in the field of legal relations under study. Based on the analysis of the economic significance of real estate objects and the justification of the obsolescence of the dimensional signs of damage, the need for legislative novelization is proved, including the introduction of a special corpus delicti in the Criminal Code of the Russian Federation.

Keywords: fraud, real estate, embezzlement, property, illegal trafficking

For citation: Ako G. S. Some issues of criminal liability for fraud related to illegal trafficking and registration of real estate. Forensic science and research. 2025;(4):7–11. (In Russ.).

Наиболее типичным преступлением против собственности, которое связано с незаконным оборотом и регистрацией недвижимости, является мошенничество. Данное обстоятельство, соответственно, привело в историческом контексте к выделению в рамках мошенничества квалифицированного состава данного преступления, которое сегодня предусмотрено ч. 4 ст. 159 УК РФ — мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение. При этом очевидно, что особая уголовно-правовая охрана именно жилого помещения в целом предполагает отнесимости недвижимости к предмету хищений [1].

Причем важно подчеркнуть, что применительно к недвижимости мошенничество, если системно толко-

вать разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, утрачивает свою природу как форма хищения и становится деянием в форме приобретения права на чужое имущество (п. 6 постановления от 30 ноября 2017 г. № 48 (далее — постановление № 48).

В то же время в доктрине [2] и на практике разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не трактуются как однозначные, что приводит к формированию разрозненных подходов к определению формы (вида) мошенничества в отношении недвижимости — как хищения или приобретения права на чужое имущество.

Основной вопрос заключается в том, следует ли такие действия рассматривать как хищение или как

© Ако Г. С., 2025



приобретение права на имущество. Теоретическая дискуссия разделяет практику и ученых на два лагеря.

Одни (Е. В. Белов, И. А. Клепицкий) отрицают возможность хищения недвижимости, аргументируя это невозможностью ее физического изъятия и предлагая квалификацию как приобретения права на имущество [3].

Другие (С. В. Максимов, Л. Д. Гаухман, В. М. Семенов) допускают хищение через обращение имущества в пользу виновного без изъятия, ссылаясь на законодательное определение хищения, которое включает «изъятие и (или) обращение» [4], Е. В. Хромов, ссылаясь по позиции П. С. Яни [5] отмечает, что завладение объектами недвижимого имущества не исключает квалификации содеянного в качестве хищений [6], рассматривая ситуацию с точки зрения в целом концепции завладения.

Ключевой аргумент сторонников концепции возможности хищения недвижимости заключается в том, что момент окончания преступления связан с возможностью распоряжаться имуществом, что достигается через внесение изменений в ЕГРН, т. е. обращение, а не изъятие. Право собственности неотделимо от вещи, а его незаконное приобретение невозможно без обращения самой вещи.

Проблема отражает конфликт между формальным и материальным подходами в уголовном праве. Сторонники квалификации как хищения делают акцент на материальном вреде — утрате собственником возможности владеть имуществом, тогда как их оппоненты фокусируются на формальном отсутствии изъятия.

С точки зрения системного толкования, законодательное указание на «обращение» в определении хищения (ст. 158 УК РФ) позволяет охватывать случаи с недвижимостью, что согласуется с теорией завладения. Однако гражданско-правовая специфика недвижимости (регистрация прав) требует уточнения момента окончания преступления: внесение в реестр должно признаваться достаточным для хищения, так как создает юридическую основу для распоряжения. Смещение вещных и обязательственных прав ведет к правовой неопределенности. Для устранения противоречий необходима корректировка руководящих разъяснений Верховного Суда Российской Федерации с четким разграничением хищения недвижимости (через обращение) и мошенничества с правами (например, на будущие выплаты), а также интегра-

ция гражданско-правовых понятий в уголовно-правовой контекст для обеспечения единства юридической практики.

Вместе с тем, с другой стороны, многие годы судебная практика существует в зоне «турбулентности» по данному вопросу. Рассмотренный нами спор, что называется, «тема вечная», и однозначного ответа в ней не будет, пока не будет однозначного политического решения. Но и оно практикой не востребовано, а его гипотетическая возможность даже сама по себе не остановит научную дискуссию.

Что касается теоретического спора о квалификации мошенничества с недвижимостью как хищения или как приобретения права на чужое имущество, то его кажущаяся оторванность от практики является обманчивой. Напротив, эта неопределенность порождает вполне конкретные правоприменительные коллизии. Так, при формальном совпадении момента окончания (чаще всего — внесение записи в ЕГРН) разница в квалификации порождает неоднозначность в оценке самого деяния. При хищении ущерб оценивается от стоимости самой вещи, тогда как при приобретении права возникает сложность с оценкой ущерба, поскольку стоимость права не всегда тождественна стоимости объекта недвижимости, что открывает широкий простор для маневра защиты и ведет к риску необоснованного смягчения наказания.

Более того, в спорных ситуациях, например, когда запись в ЕГРН еще не внесена, но у виновного уже возникло право требовать ее внесения, квалификация как «приобретения права» может создать почву для дискуссии о моменте окончания преступления, влияя на решение вопросов о соучастии и добровольном отказе. Таким образом, рассмотренный нами спор порождает реальную правовую неопределенность, негативно сказывающуюся на качестве правоприменения.

Более приземленная проблема, обусловленная реалиями сегодняшнего формирования фактического «жилищного» фонда — это уголовно-правовая оценка хищения апартаментов. Очевидно, что проблема здесь заключается в том, что такой объект недвижимости не относится к жилым помещениям, в связи с чем, лишение права гражданина на него не является основанием для применения ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Однако апартаменты, несмотря на формальный статус, часто используются как жилье, что де-факто



приравнивает их к жилым помещениям в контексте защиты прав граждан.

С другой стороны, учитывая актуальные цены на апартаменты, их хищение, так или иначе будет предполагать в подавляющем большинстве случаев наличие другого квалифицирующего признака, указанного в ч. 4 ст. 159 УК РФ — особо крупного размера, который сегодня составляет 1 млн руб.

Данное обстоятельство формирует другую проблему, которая, на первый взгляд, касается в большей степени законодательства, однако существенным, но скрытым образом влияет и на практику правоприменения. Речь о денежном выражении размерных признаков. С 2003 г. размерные признаки, указанные в п. 4 примечаний к ст. 158 УК РФ, не претерпевали изменений. Однако даже на уровне умозрительном и без специальных финансово-экономических расчетов [7], очевидно, что 1 млн руб. в 2003 г. и 1 млн руб. сегодня вследствие инфляции и фактора упущенной инвестиционной возможности — просто «небо и земля».

Данное обстоятельство оказывает фактически такое воздействие на общественные отношения, что с постепенным обесцениванием отечественной валюты, повышением цен [8] и т. д. круг уголовно наказуемого фактически расширяется, хотя закон остается неизменным.

Это создает предпосылки к учащению случаев осознания правоприменителем несправедливости квалификации содеянного по квалифицированным и особо квалифицированным составам и, как следствие, ведет к учащению случаев признания деяний малозначительными (ч. 2 ст. 14 УК РФ), изменению категории преступления (ч. 6 ст. 15 УК РФ), назначению «мягче мягкого» (ст. 64 УК РФ) и т. д.

При этом в целом следует подчеркнуть, что если ст. 159 УК РФ выделяет в аспекте особой уголовно-правовой охраны жилые помещения, то представляется неясным, почему в качестве таковых не признаны в принципе объекты недвижимости, учитывая, что именно они фактически являются ключевыми факторами экономического формата, например, выступая средствами производства — основными «двигателями» экономики.

Более того, хищение коммерческой недвижимости — производственных цехов, офисных центров, складских комплексов — наносит вред не только собственнику, но и дестабилизирует хозяйственную деятельность, ведет нередко к остановке производ-

ства, массовым увольнением, срыву контрактов, в том числе государственно значимых и, как следствие, к системному ущербу для региональной и национальной экономики, который многократно превышает стоимость самого объекта недвижимости. Таким образом, игнорирование в уголовном законе особой ценности коммерческой недвижимости как средства производства создает явный пробел в защите экономической безопасности.

Следует отметить, что к настоящему времени назрела (если не перезрела) необходимость установления повышенных мер ответственности за мошенничество в отношении недвижимости в целом, а не только жилых помещений, что требует корректировки ч. 4 ст. 159 УК РФ в части замены жилых помещений на объекты недвижимости.

Таким образом, сформулируем кратко основные выводы.

Мошенничество в сфере недвижимости сталкивается с комплексом правовых и социально-экономических проблем, требующих системного решения. Ключевой вопрос заключается в противоречивой квалификации таких деяний: уголовное право колеблется между признанием их хищением (через «обращение» имущества, например, незаконную регистрацию в ЕГРН) и приобретением права на чужое имущество. Эта неопределенность усугубляется конфликтом между гражданским и уголовным подходами. С одной стороны, гражданское законодательство связывает переход права собственности с формальной регистрацией, даже если она основана на подложных документах. С другой — уголовное право обязано учитывать материальный вред, выражающийся в утрате собственником возможности распоряжаться имуществом, что не всегда совпадает с юридическими формальностями.

Сложность вызывает квалификация действий с апартаментами, которые, не являясь жилыми помещениями по закону, де-факто выполняют жилищную функцию. Полагаем, что статус «жилища» должен определяться фактическим использованием объекта, а не его формальным назначением. Этот подход, будучи имплементирован в российскую практику, позволил бы распространить особую уголовно-правовую защиту (ч. 4 ст. 159 УК РФ) на случаи мошенничества с апартаментами, обеспечивая справедливость для граждан, инвестирующих в такие объекты.



Параллельно игнорируется экономическая значимость коммерческой недвижимости (офисы, склады), хищение которой наносит масштабный ущерб бизнесу и рынку, но квалифицируется без учета ее специфики, что снижает эффективность уголовно-правовых мер.

Системной проблемой остается устаревание размерных признаков ущерба. Порог особо крупного размера (1 млн руб.), установленный в 2003 г., из-за инфляции обесценился в четыре раза, что приводит к абсурдной ситуации: сегодня уголовное преследование за хищение суммы, эквивалентной 250 тыс. руб. в ценах 2003 г., формально соответствует критериям «крупного размера».

Отсутствие механизмов индексации размерных признаков в УК РФ провоцирует правоприменителей на утаивание применения норм о малозначительности, изменении категории преступления и назначении «мягче мягкого», что, по сути, девальвирует уголовный закон и формирует все больший его отрыв от реальности.

Предлагается:

1) индексация размерных признаков ущерба — ежегодная корректировка сумм с учетом изменения стоимости денег во времени;

2) целесообразно ввести специализированную статью УК РФ «Мошенничество в сфере оборота недвижимости», которая дифференцировала бы ответственность в зависимости от типа объекта (жилье, апартаменты, коммерческая недвижимость) и размера ущерба. Например, базовый состав мог бы охватывать ущерб от 500 тыс. руб. (с индексацией), квалифицированный — лишение права на жилье или хищение коммерческой недвижимости, а особо квалифицированный — действия организованной группы или с использованием служебного положения.

Данное предложение сегодня уже фактически реализовано в рамках специально-квалифицированного состава в ч. 4 ст. 159 УК РФ, поэтому в целях более четкой дифференциации создание отдельной статьи способствовало бы реализации принципа справедливости.

Впрочем, представляется, что простое расширение перечня объектов в существующей статье не решает всей совокупности проблем. Ключевым отличием предлагаемой статьи от ч. 4 ст. 159 УК РФ должна стать не только детализация объектов — жилые помещения, апартаменты, коммерческая недви-

мость, земельные участки, — но и закрепление в самой диспозиции особых способов совершения преступления, связанных именно с фальсификацией документов для регистрации, использованием подложных электронных подписей и т. д.;

3) отдельное внимание следует уделить цифровым рискам: рост мошенничества с электронными подписями и онлайн регистрацией требует ужесточения контроля за процедурами цифрового оборота недвижимости и подготовки специалистов, способных расследовать такие преступления.

Решение проблем мошенничества с недвижимостью требует межотраслевого подхода, объединяющего уголовно-правовые нормы, гражданско-правовые принципы и экономические реалии. Только так можно обеспечить защиту прав собственников, справедливость наказаний и устойчивость оборота недвижимости в условиях цифровой трансформации.

Подводя итог, сформулируем основные полученные результаты анализа.

Доктринальная дихотомия квалификации мошенничества с недвижимостью в качестве хищения или приобретения права на чужое имущество представляет собой не умозрительный спор, а фундаментальную проблему, порождающую системную правовую неопределенность. Эта неопределенность оказывает деструктивное влияние на правоприменительную практику, проявляясь в коллизиях при оценке размера причиненного ущерба, когда стоимость недвижимого имущества не тождественна стоимости незаконно приобретенного права на него, а также в противоречивом определении момента окончания преступления, что непосредственно затрагивает вопросы квалификации соучастия и институт добровольного отказа.

Констатирована системная недостаточность и экономическая несообразность действующей уголовно-правовой охраны оборота недвижимости. Данный тезис раскрывается через два аспекта: игнорирование законодателем макроэкономического ущерба от хищений коммерческой недвижимости, выполняющей функции средства производства, и критическое устаревание стоимостных порогов квалифицирующих признаков, что в силу инфляционных процессов привело к скрытой депенализации значительной части деяний и нарушению принципа соразмерности уголовной репрессии.



Перспективным направлением представляется введение в УК РФ специального квалифицированного состава преступления «Мошенничество в сфере оборота недвижимости», что обусловлено экономически значением недвижимости. Содержательным ядром такой новой нормы должна стать не только дифференциация санкций в зависимости от вида объекта недвижимости, но и инкорпорация в ее диспозицию специфических способов совершения данного преступления, сопряженных с фальсификацией ЕГРН и использованием цифровых технологий, а также законодательное закрепление механизма регулярной индексации стоимостных критериев ущерба.

Список источников

1. Пильников С. Г., Шутова А. А., Фоменко Е. В. Уголовно-правовая характеристика отдельных видов хищений чужого имущества: закон, теория, практика. М. : Проспект, 2021.
2. Шульга А. В., Евглевская Е. С. Хищение недвижимого имущества или приобретение права на недвижимое имущество: вопросы теории и практики // Научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2017. № 132. С. 1–13.
3. Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере: способы совершения и проблемы квалификации: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012.
4. Гаухман Л. Д., Максимов С. В. Уголовная ответственность за преступления в сфере экономики. М., 1996.
5. Яни П. Хищение вверенного имущества // Законность. 2016. № 7. С. 31–36.

6. Хромов Е. В. Право на чужое имущество как предмет мошенничества // Уголовное право. 2025. № 6. С. 57–80.

7. Восканян Р. О. Введение в международный финансовый менеджмент. М. : Проспект, 2022.

8. Ващенко Т. В. Стратегический финансовый менеджмент. М. : Проспект, 2024.

References

1. Pilnikov S. G., Shutova A. A., Fomenko E. V. Criminal and legal characteristics of certain types of theft of other people's property: law, theory, practice. M. : Prospekt, 2021.
2. Shulga A. V., Evgenevskaya E. S. Theft of immovable property or acquisition of the right to immovable property: issues of theory and practice // Scientific journal of the Kuban State Agrarian University. 2017. No. 132. P. 1–13.
3. Belov E. V. Real estate fraud in the housing sector: methods of commission and qualification problems: diss. ... candidate of legal sciences. M., 2012.
4. Gaukhman L. D., Maksimov S. V. Criminal liability for crimes in the sphere of economics. M., 1996.
5. Yani P. Theft of entrusted property // Legality. 2016. No. 7. P. 31–36.
6. Khromov E. V. The right to other people's property as a subject of fraud // Criminal law. 2025. No. 6. P. 57–80.
7. Voskanyan R. O. Introduction to international financial management. M. : Prospect, 2022.
8. Vashchenko T. V. Strategic financial management. M. : Prospect, 2024.

Информация об авторе

Г. С. Ако — аспирант Всероссийского государственного университета юстиции.

Information about the author

G. S. Ako — Postgraduate student of the All-Russian State University of Justice.

Статья поступила в редакцию 23.10.2025; одобрена после рецензирования 30.10.2025; принята к публикации 06.11.2025.

The article was submitted 23.10.2025; approved after reviewing 30.10.2025; accepted for publication 06.11.2025.