

# Совершенствование превентивных мер противодействия мошенничеству в отношении граждан на рынке недвижимости

---

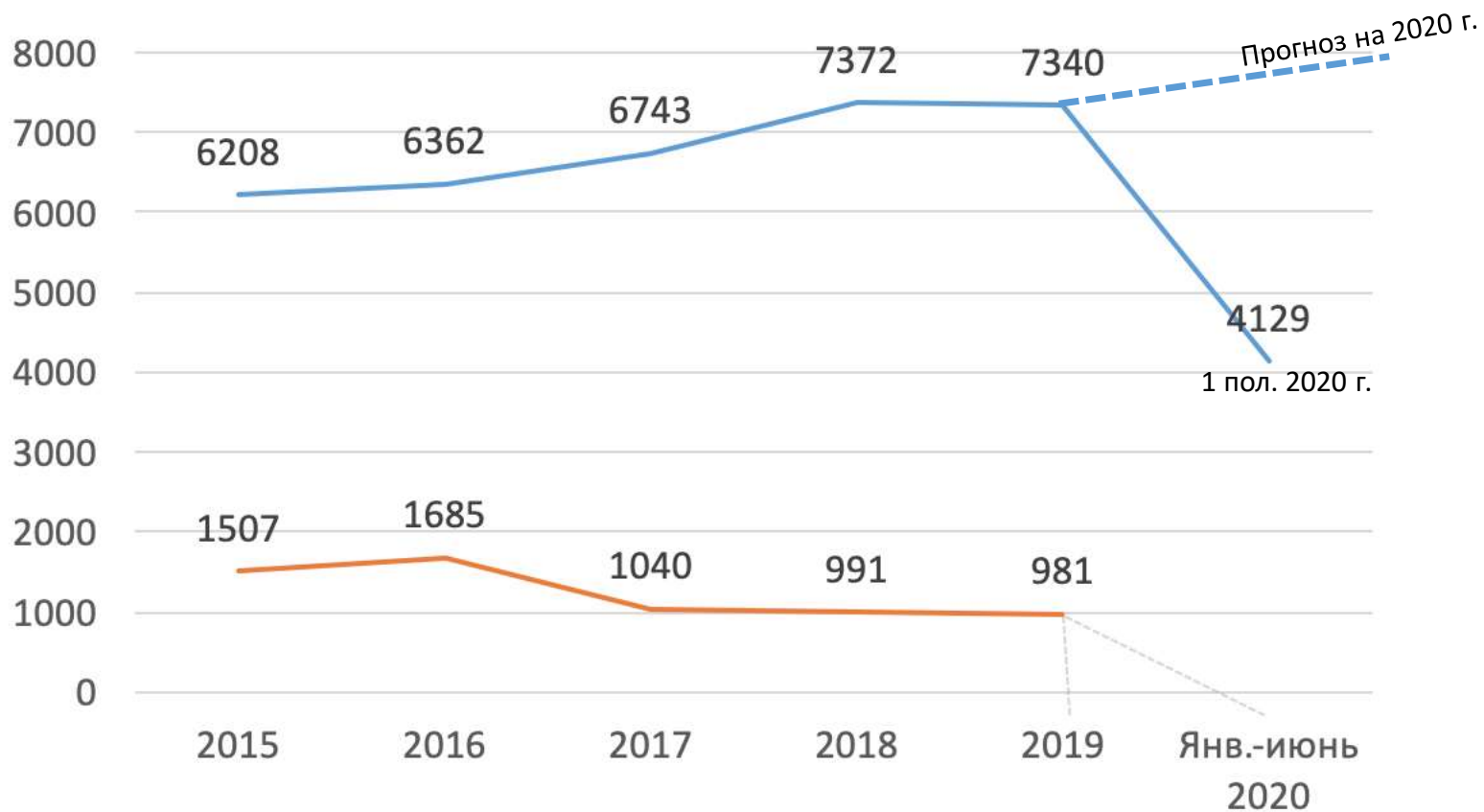
Результаты исследования  
Финансового университета

Заместитель декана  
Юридического факультета, к.ю.н.  
Шайдуллина Венера

# СТАТИСТИКА: ПРЕСТУПНОСТЬ

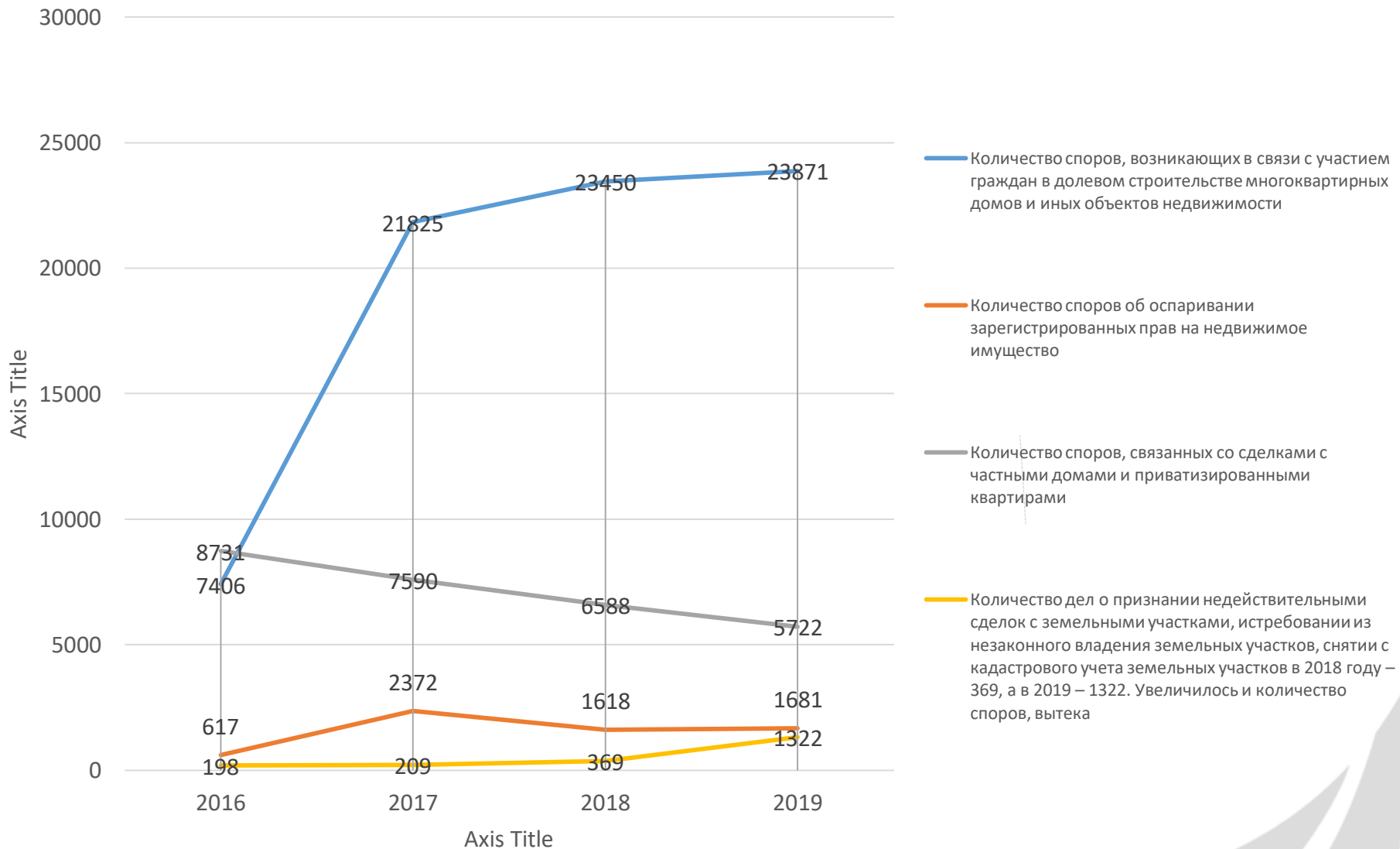
| Критерий  | 2015        | 2016        | 2017        | 2018       | 2019 | Янв.-июнь 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|------|----------------|
| Количество преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, всего        | 6208        | 6362        | 6743        | 7372       | 7340 | 4129           |
| Совершенные в крупном и особо крупном размерах либо причинивших крупный ущерб | 3230        | 3641        | 3562        | 4350       | 4146 | 2577           |
| <b>Количество приговоров</b>  | <b>1507</b> | <b>1685</b> | <b>1040</b> | <b>991</b> |      | <b>981</b>     |

# СТАТИСТИКА



— Количество преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, всего — Количество приговоров

# СТАТИСТИКА: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СПОРЫ



1. Наблюдается стабильный рост преступности (за 5 лет – 18,3%) и гражданско-правовых споров (за 5 лет – 173%) в сфере оборота недвижимости. Преимущественно – при обороте жилой недвижимости на вторичном рынке.
2. К образованию новых схем приводит правовая безграмотность населения в части сделок, заключенных в простой письменной форме.
3. Снижается уровень раскрываемости (примерное соотношение – 1 к 5).

Причины снижения уровня раскрываемости:

- Сложность доказывания умысла и разграничения преступления и гражданско-правового спора;
- Появление новых мошеннических схем, в том числе с помощью цифровых технологий;
- Несовершенство российского превентивного законодательства.

| Вид мошеннической схемы  | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019- 1 пол. 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| <b>1. Мошенничество, связанное с финансовой сферой, в том числе:</b>   | <b>350</b> | <b>197</b> | <b>114</b> | <b>108</b> | <b>125</b>        |
| 1.1. Предоставление псевдо-микрофинансовыми организациями «денежных займов» под залог недвижимого имущества  | 180        | 114        | 72         | 79         | 93                |
| 1.2. Предоставление недостоверных сведений для заключения ипотечного договора  | 170        | 83         | 42         | 29         | 32                |
| <b>2. Совершение преступления в отношении потерпевших, имеющих вредные привычки психические заболевания, материальных проблем, старости и иные неблагоприятные социально-экономические условия/характеристики</b>  | <b>66</b>  | <b>92</b>  | <b>68</b>  | <b>74</b>  | <b>62</b>         |
| <b>3. Передача муляжа денежных средств, необеспеченных векселей компании при купле-продаже недвижимости</b>  | <b>22</b>  | <b>25</b>  | <b>13</b>  | <b>26</b>  | <b>19</b>         |
| <b>4. Подделка документов, в том числе:</b>  | <b>276</b> | <b>316</b> | <b>167</b> | <b>158</b> | <b>163</b>        |
| 4.1. Кража паспорта и правоустанавливающих документов с переклейкой фото/подделка паспорта, поиск двойника, похожего на собственника, кража образцов подписи и почерка для подделки документов   | 57         | 96         | 21         | 22         | 15                |
| 4.2. Подделка решения суда о наличии сделки или доказательств по судебному процессу, связанным с определением собственника недвижимости  | 87         | 38         | 15         | 13         | 17                |
| 4.3. Использование бланка подложной доверенности   | 46         | 29         | 22         | 18         | 19                |
| 4.4. Использование доверенности после смерти доверителя или ее отзыва. Подложное завещание   | 18         | 12         | 23         | 26         | 32                |
| 4.5. Подделка договора социального, служебного найма, договора купли-продажи / предварительного договора (в том числе с умершим человеком), договора дарения, брачного договора, расписки, ипотечного кредитного договора, кадастрового паспорта, архивных документов, свидетельства о праве собственности и пр. | 39         | 101        | 48         | 40         | 41                |
| 4.6. Подделка договора купли-продажи с лицами, находящимися в местах лишения свободы   | 12         | 25         | 22         | 23         | 28                |
| 4.7. Подделка нотариально заверенного договора купли-продажи   | 17         | 15         | 16         | 6          | 11                |
| <b>5. Фиктивная сделка купли-продажи для получения незаконного возмещения НДС, налогового вычета и пр.</b>   | <b>30</b>  | <b>52</b>  | <b>17</b>  | <b>21</b>  | <b>19</b>         |

| Вид мошеннической схемы  | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019 - 1 пол. 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| <b>6. Преступления, связанные с участием органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе:</b>  | <b>105</b> | <b>139</b> | <b>120</b> | <b>98</b>  | <b>124</b>         |
| 6.1. Преступления, совершаемые сотрудниками органов государственной власти и местного самоуправления при реализации своих служебных полномочий, связанных с оборотом/регистрацией объектов недвижимости  | 90         | 112        | 105        | 87         | 102                |
| 6.2. Выдача себя за представителя органа государственной власти или местного самоуправления, введение в заблуждение относительно возможностей в данных органах, подделка акта за подписью представителя данных органов   | 15         | 27         | 15         | 11         | 12                 |
| <b>7. Преступление, связанное с осуществлением предпринимательской деятельности и оказанием услуг, в том числе:</b>  | <b>173</b> | <b>329</b> | <b>193</b> | <b>180</b> | <b>162</b>         |
| 7.1 Недобросовестное оказание риелторских услуг («черными риелторами»), юридических услуг  | 100        | 239        | 130        | 125        | 133                |
| 7.2 Продажа представителями юридических лиц недвижимости, на которой у него нет права собственности, предложение обмена недвижимости на более дешевое  | 73         | 90         | 63         | 55         | 29                 |
| <b>8. Заведомо ничтожные договоры в долевом строительстве, незаконная продажа объектов незавершенного строительства</b>  | <b>157</b> | <b>176</b> | <b>133</b> | <b>96</b>  | <b>82</b>          |
| <b>9. Преступления, совершаемые друзьями, родственниками собственников недвижимости, которые предлагали свою помощь/услуги для решения определенных проблем, сопровождающиеся дарением, совершением сделки купли-продажи и сокрытием денежных средств в результате нее и пр.</b> | <b>63</b>  | <b>88</b>  | <b>22</b>  | <b>37</b>  | <b>36</b>          |
| <b>10. Фиктивные сделки купли-продажи для обналичивания материнского капитала, жилищного сертификата, предоставляемых по различным социальным программам и пр.</b>   | <b>85</b>  | <b>120</b> | <b>23</b>  | <b>65</b>  | <b>71</b>          |
| <b>11. Преступления, совершаемые председателями/учредителями садоводческого общества, жилищного (гаражного) строительного кооператива и пр.</b>  | <b>72</b>  | <b>69</b>  | <b>32</b>  | <b>27</b>  | <b>22</b>          |
| <b>12. Обман, связанный с введением в заблуждение относительно объекта недвижимости, в том числе:</b>  | <b>83</b>  | <b>60</b>  | <b>99</b>  | <b>88</b>  | <b>79</b>          |
| 12.1. Продажа недвижимости, находящегося в обременении   | 51         | 36         | 56         | 57         | 45                 |
| 12.2. Продажа недвижимости, на которое у физического лица нет права собственности  | 32         | 24         | 43         | 31         | 34                 |
| <b>13. Заключение предварительного договора купли-продажи без намерения продажи</b>  | <b>25</b>  | <b>22</b>  | <b>39</b>  | <b>13</b>  | <b>17</b>          |

# ТИПИЧНАЯ ЛИЧНОСТЬ ПОТЕРПЕВШЕГО

## Степень доверительных отношений

| Форма доверительных отношений   | Процент |
|---|---------|
| Излишняя доверчивость, не критичность в отношении преступника. При этом жертва не знакома с преступником. | 46%     |
| Жертва была знакома с преступником.   | 33%     |
| Преступник – близкий знакомый, друг, родственник и пр.  | 21%     |

## Распределение по уровню образования

| Уровень образования          | Процент |
|------------------------------|---------|
| Высшее образование           | 18%     |
| Неполное высшее образование  | 6%      |
| Среднее образование          | 26%     |
| Неполное среднее образование | 31%     |
| Начальное образование        | 16%     |
| Без образования              | 3%      |

## Распределение по возрасту

| Возраст         | Процент |
|-----------------|---------|
| до 30 лет       | 45%     |
| От 30 до 50 лет | 28%     |
| От 50 лет       | 27%     |

## Распределение по полу

| Пол     | Процент |
|---------|---------|
| Женщины | 52%     |
| Мужчины | 48%     |

## Распределение по семейному статусу

| Семейный статус      | Процент |
|----------------------|---------|
| Состоящие в браке    | 62%     |
| Не состоящие в браке | 38%     |



## Распределение потерпевших по социальному положению

| Социальное положение  | Процент |
|---|---------|
| Работники сельскохозяйственной отрасли                                | 4%      |
| Служащие  | 7%      |
| Безработные, лица без определенного занятия, официально не устроенные | 16%     |
| Наемные сотрудники, рабочие   | 19%     |
| Пенсионеры  | 26%     |
| Предприниматели   | 28%     |

| Меры  | Наличие в России                        |
|---|---|
| государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества | да, смешанная система                   |
| нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью                 | в определенных законом случаях          |
| титульное страхование   | добровольное, например, в сфере ипотеки |
| повышение эффективности регулирования риэлтерской деятельности    | нет                                     |

| Страны                           | Обязательность нотариальной формы сделки  |
|----------------------------------|---|
| <b>Страны Европейского союза</b> |   |
| Австрия                          | Альтернативная нотариальная форма сделки  |
| Бельгия                          | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Германия                         | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Греция                           | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Испания                          | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Италия                           | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Люксембург                       | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Нидерланды                       | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Польша                           | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Финляндия                        | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Франция                          | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| Эстония                          | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| <b>Иные страны</b>               |   |
| Израиль                          | Нотариальная форма сделки не используется |
| Мексика                          | Обязательная нотариальная форма сделки    |
| США                              | Нотариальная форма сделки не используется |
| Чили                             | Обязательная нотариальная форма сделки    |

# СПЕЦИАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЕЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

| Страны                           | Специальное регулирование риелторской деятельности –<br>СРО, страхование и (или) лицензирование |
|----------------------------------|---|
| <b>Страны Европейского союза</b> |   |
| Австрия                          | Да  |
| Бельгия                          | Да  |
| Германия                         | Да  |
| Греция                           | Да  |
| Испания                          | Да  |
| Италия                           | Нет   |
| Люксембург                       | Нет   |
| Нидерланды                       | Да  |
| Польша                           | Да  |
| Финляндия                        | Да  |
| Франция                          | Да  |
| Эстония                          | Нет   |
| <b>Иные страны</b>               |   |
| Корея                            | Нет   |
| Мексика                          | Да  |
| США                              | Да  |
| Чили                             | Да  |

# СТРАТЕГИЯ ПО УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



*1) установление на законодательном уровне обязательной нотариальной формы сделок в сфере оборота недвижимости.*

**1 этап.** Нотариальное удостоверение определенных видов сделок, по которым наблюдается рост мошеннических схем (договор дарения в отношении недвижимого имущества; договор залога в отношении жилого помещения; договор безвозмездного пользования жилым помещением; договор доверительного управления, заключаемый в отношении жилого помещения).

**2 этап.** Нотариальная форма для всех видов сделок.

*2) принятие Федерального закона «О риелторской деятельности».*

- нормативное закрепление понятий «риэлтор», «риэлтерская деятельность», «риэлтерские услуги»;
- определить требования, предъявляемые к риэлтерским организациям и индивидуальным риэлторам;
- закрепить особенности ответственности риэлтора за ненадлежащее качество оказанных услуг.



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

---