

**Ипполитова А.Ю.**  
магистрант группы  
01-ЮРЗ-3142  
ОУП ВО «АТиСО» г. Москва  
Научный руководитель:  
**Букаева Ирина Николаевна,**  
профессор кафедры гражданского права и процесса, канд. юрид.  
наук

## **НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНАЯ СДЕЛКА КАК ПРИКРЫТИЕ ФАКТА МОШЕННИЧЕСТВА**

*Аннотация: в рамках статьи был изучена специфика использования недействительных сделок для скрывания действий мошеннического характера, анализируется проблема мошеннических действий с недействительными сделками. Особое внимание обращено на недействительные сделки с недвижимостью, так такой вид мошенничества со сделками очень распространен из-за их высокой доходности. Статья обладает научной ценностью, так как освещает несомненно важную тему для российского гражданского и уголовного права, а также говорит о необходимости в совершенствовании отечественного законодательства с целью повышения защищенности граждан от мошеннических действий при заключении сделок.*

*Ключевые слова: недействительная сделка, мошенничество, обман, сделки, виды недействительных сделок, основания недействительных сделок.*

*Keywords: invalid transaction, fraud, fraud, transactions, types of invalid transactions, grounds for invalid transactions.*

*Abstract: within the framework of the article, the specifics of using invalid transactions to hide actions of a fraudulent nature were studied, the problem of fraudulent actions with invalid transactions was analyzed. Particular attention is paid to invalid real estate transactions, as this type of transaction fraud is very common due to their high profitability. The article has scientific value, as it highlights an undoubtedly important topic for Russian civil and criminal law, and also speaks of the need to improve domestic*

*legislation in order to increase the protection of citizens from fraudulent actions when concluding transactions.*

В реалиях современной рыночной экономики есть необходимость в том, чтобы участники гражданско-правовых отношений, а также и сам процесс осуществления таких отношений происходил согласно пониманию последствий совершаемых участниками действий. В п.1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что сделки являются одним из оснований возникновения и прекращения гражданских правоотношений. Под процессом заключения сделок, согласно ст.153 ГК РФ, понимаются действия граждан юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. [1]

Савченко Е.Я. характеризует недействительность как чисто правовое понятие, смысл которого заключается в том, что закон не придает юридической силы определённым действиям, актам, документам [3].

Защита прав и свобод граждан требует понимания о существенных рисках для гражданско-правовых отношений. Как раз для такой цели была предусмотрена возможность признать определенные действия субъектов гражданского права недействительными. Признание сделок недействительными осуществляется в соответствии с ГК РФ, но в некоторых случаях такие сделки могут маскировать факты мошеннических действий, то есть, с помощью заключения оспоримой или ничтожной сделки пытаются прикрыть реализацию своих преступных схем.

Ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность признания сделки недействительной по решению суда в случаях, когда: сделка была совершена под влиянием насилия или угрозы; сделка, совершенная под влиянием обмана, эта группа сделок зачастую является прикрытием для мошеннических действий злоумышленников.

Пожалуй, одним из наиболее встречающихся видов мошенничества, совершаемых под прикрытием сделок, считаются действия на рынке

недвижимости. Так как недвижимость считается одним из наиболее выгодных способов вложения капитала, рынок жилья стал очень привлекателен для мошенников. Поэтому, никто не может быть застрахован от того, чтобы не стать жертвой, в большинстве случаев сделка оказывается недействительной уже после передачи денежных средств аферистам.

А.А. Бабин считает, что мошеннические действия с недвижимостью делятся на группы, такие как: преступления, имеющие направленность на хищение чужого имущества, например путем обмана, шантажа или посредством рейдерства; замаскированное мошенничество (примером может быть продажа по поддельным документам, притворные сделки); действия, направленные на сокрытие информации об объекте недвижимости (такие как сокрытие наличия обременения или информации о зарегистрированных лицах и т. д.) [2].

Так как оспаривание регистрации права на недвижимое имущество можно только лишь в судебном порядке, потерпевшая сторона оказывается перед необходимостью начала судебного разбирательства. Для того, чтобы признать действия обманом нужно, чтобы одна из сторон сделки была в неведении или не имела правильных представлений о значимых условиях совершаемой сделки. Также нужно, чтобы злоумышленник влиял на саму волю лица заключающего сделку или же, на его представителя.

Как уже упоминалось выше, из-за их высокой прибыли при заключении сделок с недвижимостью, незаконные действия часто становятся искушением для всех участников, каждый из которых пытается получить из ситуации наибольшую личную выгоду. Со стороны покупателей на рынке недвижимости считаются довольно распространёнными следующие незаконные манипуляции: передача фальшивых денег; неполная оплата при заключении сделки с участием нотариуса, заверение оперативного внесения оставшейся части долга с передачей экземпляра договора в качестве гарантии, копия которого в дальнейшем используется при регистрации прав собственности;

Необходимость защиты прав граждан в жилищной сфере от мошенничества привела к тому, что в 2012 году были внесены изменения в состав статьи 159 УК

РФ: Федеральным законом от 29 ноября 2012 года № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 159 Уголовного кодекса Российской Федерации дополнена частью 4, в соответствии с которой мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, наказывается лишением свободы на срок до 10 лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей[5] . Согласно ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ Уголовная ответственность наступает в том случае, если есть реальные доказательства совершения сделки посредством: 1) использования поддельных документов; 2) насильственных действий, угроз в отношении потерпевшего; 3) хищения документов; 4) обмана. Но к сожалению, доказывание факта обмана потерпевшей стороне будет сложно и удастся далеко не во всех случаях.

Проблематика рассматриваемой темы может быть устранена в том случае, если в дальнейшем ужесточается требования, предъявляемые к процессу регистрации права собственности на недвижимое имущество. Сейчас же, наблюдается совершенно противоположная тенденция, например, с 29 июня 2022 года изменились правила регистрации недвижимости в Росреестре, на договорах штамп о проведенной государственной регистрации больше не ставится, а проводимая регистрация сделки удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), что однозначно может привести к росту числа мошеннических действий. В других областях ситуация с недействительными сделками, прикрывающих мошенничество такая же непростая, ее проблематика заключается в очень тонкой грани между обманом и добровольным выбором одной из сторон сделки. В случае, когда в действиях другой стороны сделки не было четких признаков криминала (насилия, угрозы, хищения документов, сокрытия информации, подделки документов), то в таком случае, сделка может быть признана действительной со всеми вытекающими последствиями.

## **Список использованных источников и литературы:**

- 1.Гражданский кодекс Части 1, 2, 3 и 4 по сост. на 05.11.21 с таблицей изменений и с путеводителем по судебной практике / Матюхин С.В., Романовский В.А. — Изво: Проспект — 2021 — 1347 с.
- 2.Мошенничество на рынке недвижимости: способы защиты и восстановления прав пострадавших // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 4 (151). С. 51–60.
- 3.Савченко Е.Я. Проблемы правового регулирования недействительных сделок // Правопорядок: история, теория, практика. – 2016. – № 2(9). – С.12-16.
- 4.Уголовный кодекс Российской Федерации: текст с изм. и доп. на 1 апреля 2022 г. — М.:ПРОСПЕКТ,2021. — 784с.
- 5.Федеральный закон от 29.11.2012 № 207-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»//Собрание законодательства РФ. 2012. № 49, ст. 6752.