

# ПРОФИЛАКТИКА ТЕЛЕФОННОГО И ОНЛАЙН МОШЕННИЧЕСТВА ЧЕРЕЗ КОРРЕКТИРОВКУ ИНСТИТУТА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Иван Соловьев\*

DOI 10.24833/2073-8420-2025-2-75-47-52



**Введение.** В статье рассматривается несовершенство правовых норм, регулирующих порядок заключения договоров купли-продажи недвижимости и пожизненной ренты, приводящих к уязвимости граждан пожилого возраста. Для лишения граждан России принадлежащих им объектов недвижимости, мошенники используют как институт пожизненной ренты, так и ускоренный порядок регистрации сделок с указанными объектами.

**Материалы и методы.** В ходе написания работы применялась совокупность общенаучных, формального-логических методов (включая методы познания, описания, анализа, индукции, дедукции, сравнения, аналогии, систематизации, моделирования) и специальных методов (формально-юридический, исторический, сравнительно-правовой, структурно-юридический методы; метод контент-анализа официальных документов, регулирующих порядок оформления договоров пожизненной ренты и переоформления недвижимости).

**Результаты исследования.** Анализ российского законодательства показал возможности реализации мошенниками механизмов пожизненной ренты и ускоренного переоформления недвижимости в целях присвоения как самих объектов недвижимости, так и денежных сумм, полученных в результате их реализации по цене ниже рыночной.

В то же время законодательство ЕС, имея более длинную историю развития правового регулирования процедур переоформления недвижимости, а также их более подробную и поэтапную реализацию, затрудняет для мошеннических группировок овладение чужими объектами недвижимости.

**Обсуждение и заключение.** Исследование показало, что ряд действующих законодательных норм российского законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также договоров пожизненной ренты, создают условия для реализации мошеннических схем и лишения собственников жилья. В связи с изложенным, предложены изменения действующего законодательства, направленные на декриминализацию процессов перехода прав на недвижимое имущество и заключение договоров пожизненной ренты.

\* **Соловьев Иван Николаевич**, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист России, главный научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия  
e-mail: sin.70@mail.ru  
ORCID ID: 0009-0001-9033-1668

### Введение

Телефонные мошенники постоянно генерируют новые способы обмана россиян, опираясь на последние разработки в сфере психологии, искусственного интеллекта, происходящие события в экономической и политической жизни граждан, а также нормы законодательства, позволяющие использовать их в преступных схемах. Одними из главных целей мошенников являются объекты недвижимости, принадлежащие гражданам Российской Федерации. С точки зрения Е.А. Суханова, под недвижимой вещью следует рассматривать объект, характеризующийся гражданским правоотношением [3. С. 43]. В отличие от зарубежных правовых порядков в российском государстве сложился многообъектный состав недвижимого имущества. При этом в доктрине отсутствует единство мнений относительно понятия «недвижимое имущество», а также критериев его определяющих. [2. С. 3].

Именно в деталях норм гражданского права и кроется тот «дьявол», который позволяет злоумышленникам лишать россиян недвижимости, причем подчас единственной.

### Исследование

В последнее время на завершающей стадии мошеннических сценариев все чаще стали появляться договоры пожизненной ренты, которые преступники понуждают заключать российских пенсионеров. Происходит это следующим образом. После того, как преступники, представившись сотрудниками органов безопасности, заставили перевести все денежные средства со счетов пенсионера, а также взять кредиты и микрозаймы, они сообщают, что квартира или дом жертвы находятся под угрозой отчуждения. Для защиты недвижимости есть только «один путь» - заключить фиктивный договор пожизненной ренты с человеком, которого они укажут.

Пока такой человек едет к пенсионеру, ему предоставляют такси для того чтобы посетить психоневрологический диспансер и взять справку о вменяемости. После этого потенциальный рентодатель и жертва направляются к нотариусу, куда приглашается

врач, который проводит экспресс освидетельствование пенсионера. Соблюдая все формальности, нотариус удостоверяет договор, после чего рентодатель, согласно его условиям, переводит на счет рентополучателя определенную сумму, как правило, составляющую от 1/10 до 1/5 рыночной стоимости квартиры.

При этом жертва тут же получает указание от мошенников перевести полученные по договору средства на «специальный счет ЦБ РФ», так как эти деньги якобы принадлежат государству. В итоге оказывается, что пенсионер потерял жилье, а рентодатель утверждает, что не был осведомлен об обмане и всеми силами пытается вручить пенсионеру ежемесячный платеж, для того чтобы не потерять право на объект недвижимости, указанный в договоре.

Сложно представить, что реализация такой мошеннической схемы возможна без осведомленности или прямого участия в ней нотариуса, врача и рентодателя, однако формальные требования закона соблюдены, и правоохранительные, и судебные органы оказываются в данной ситуации бессильны.

Правовая сущность, порядок заключения договоров, а также иные правовые особенности пожизненной ренты отражены в статьях 596-600 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup>. При этом данные нормы не предусматривают для потенциального рентополучателя возможности тщательно взвесить и продумать все плюсы и минусы такого решения. Чем и пользуются нечистые на руку дельцы и мошенники, осуществляющие свою деятельность с территории противника. Кроме того, при заключении договора пожизненной ренты не учитываются такие факторы, как наличие у рентополучателя близких родственников, его трудоспособность, дееспособность и т.д.

В то же время в СССР пожизненное содержание представляло собой гражданско-правовой договор, в силу которого лицо, нетрудоспособное по возрасту или по состоянию здоровья (отчуждатель), передавало жилой дом (часть его), а также другое имущество в собственность приобретателя, который в уплату за имущество брал на себя обязательство пожизненно предоставлять нетрудоспособному материальное

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, Собрание законодательства Российской Федерации от 29 января 1996 г. N 5 ст. 410.

обеспечение в натуре (жилье, питание, уход и иную необходимую помощь).

В своей деятельности мошенники также активно используют и договоры купли-продажи недвижимости, которые не требуют нотариального удостоверения.

Одновременно в качестве периода охлаждения мог бы рассматриваться срок регистрации перехода права собственности на недвижимость. В частности, согласно статье 31 Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости»<sup>2</sup> (далее – Закон о регистрации) до осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав рассмотрение представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявлений и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В то же время сторона сделки, которая вследствие введения ее в заблуждение мошенниками совершила сделку, может препятствовать осуществлению государственной регистрации, подав такое заявление и без второго участника сделки, что в силу пункта 41 части 1 ст. 26 Закона о регистрации послужит основанием для приостановления государственной регистрации, а в случае неустранения данного препятствия и для отказа в государственной регистрации.

Это позволит сторонам разрешать споры о действительности договора или о возможности государственной регистрации при уклонении от нее одной из сторон в судебном порядке.

Вместе с тем в настоящее время в связи с сокращением сроков государственной регистрации подобный период охлаждения существенно сокращен или отсутствует вовсе. Так, общий срок государственной регистрации составляет 7 рабочих дней (ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации). Кроме того, данный срок уменьшается до 1 рабочего дня в случае уплаты государственной пошлины в двойном размере (ч. 1.1. ст. 16 Закона о регистрации).

Указанное положение сейчас активно применяется к договорам купли-продажи жилья, заключенным в простой письменной форме, что фактически лишает жертв мошенников возможности подать заявление о прекращении регистрационных действий. Кроме того, судебная практика говорит о том, что государственная регистрация недвижимого имущества носит правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер [4. С. 3].

При этом государственная регистрация является ключевым моментом для мошенников, определяющим, что преступление удалось, а преступный замысел находится на последней стадии реализации. Исполнение договора купли-продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Это означает, что только после государственной регистрации перехода права собственности покупатель становится собственником недвижимого имущества в глазах третьих лиц [1. С. 4].

Современные исследователи отмечают риски, возникающие при государственной регистрации: «...Еще одной проблемой при совершении договора купли-продажи недвижимости выступает несоответствие момента перехода права собственности на объект недвижимости с моментом перехода риска потери такого объекта. Так, в соответствии с требованиями закона, как отмечалось ранее, недвижимое имущество при купле-продаже подлежит государственной регистрации, право собственности возникает именно с момента проведения такого действия» [5. С. 3].

Также отметим, что характерной чертой договоров купли-продажи недвижимости, заключенных под воздействием мошенников, является заниженная цена объекта недвижимости. Заниженная цена не является чем-то новым и необычным в ежедневной практике. «В ряде проблем купли-продажи недвижимого имущества авторами называется еще одна - установление заниженной цены в условиях договора» [1. С. 4]. И если ранее заниженная цена указывалась для снижения или избежания уплаты налогов, то в настоящее время это делается для того чтобы сделка произошла и была зарегистрирована в максимально короткие сроки.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I) ст. 4344.

В связи с изложенным весьма интересным представляется европейский опыт оформления сделок с недвижимым имуществом. По своей многоступенчатости, подробности и дотошности, а также в силу серьезной ответственности, которая предусмотрена для нотариусов в случае нарушения ими предписанных законом процедур составления соответствующих документов, процедура перехода права собственности на недвижимость практически исключает возможность оперативного (в течение одного-трех дней) переоформления указанных объектов.

Более чем в 80% европейских стран все сделки с недвижимостью в обязательном порядке удостоверяются нотариусом. Именно нотариус ответственен за юридическую чистоту сделки и берет весь процесс купли-продажи под свой контроль, в том числе предоставляет участникам финансовые консультации. Более того: депозитный счет нотариуса официально считается наиболее безопасным местом для временного хранения денег покупателя недвижимости. Как только участники подписывают окончательный вариант договора, деньги с нотариального счета переводятся на счет продавца.

Примечательно, что во многих европейских странах объекты недвижимости автоматически прикрепляются к конкретным нотариальным конторам по территориальному признаку. Так нотариус становится хранителем абсолютно всей информации о недвижимости.

Хотя у каждой страны есть свои особенности и отличия в процедуре сделок с недвижимостью, практика европейцев давно доказала плюсы нотариального заверения договоров купли-продажи недвижимости. Эта процедура — самый надежный вариант для всех участников сделки.<sup>3</sup>

Основываясь на результатах проведенного исследования, полагаю возможным выйти с предложением по корректировке некоторых норм действующего гражданского

законодательства, а также законодательства в сфере государственной регистрации:

1. Предусмотреть в ГК РФ<sup>4</sup> четырнадцатидневный период охлаждения при заключении договора пожизненной ренты – в течение этого срока проект договора находится у нотариуса в ожидании окончательного решения потенциального рентополучателя.

Аналогичные правовые инструменты применяются при заключении договоров страхования, в которых устанавливается срок, в течение которого можно отказаться от страхового продукта, разорвать договор страхования и полностью вернуть уплаченную страховую премию. Период охлаждения всегда прописан в договоре и по закону составляет не менее 14 дней, при этом страховая компания может его только увеличить. Если такого пункта в договоре нет, то сам договор может быть признан недействительным. В последнее время эта норма стала действенной профилактической мерой, направленной против навязанных страховых инструментов.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»<sup>5</sup> предусматривается право заемщика в течение четырнадцати календарных дней с даты получения потребительского кредита (займа) досрочно вернуть всю сумму потребительского кредита (займа) или ее часть без предварительного уведомления кредитора с уплатой процентов за фактический срок кредитования. А с 1 сентября 2025 года<sup>6</sup> кредитная или микрофинансовая организация осуществляют передачу заемщику денежных средств по договору потребительского кредита (займа):

- не ранее чем через четыре часа после подписания заемщиком индивидуальных условий договора потребительского кредита (займа), а также в случае увеличения суммы потребительского кредита (займа) или лимита кредитования, если сумма потребительского кредита (займа) или лимит

<sup>3</sup> Сделки с недвижимостью: опыт и практика европейских государств, <https://www.rosnotarius.ru/sdelki-s-nedvizhimostyu-opyt-i-praktika-evropejskih-gosudarstv> (дата обращения 25.05.2025).

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301

<sup>5</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 51, ст. 6673; 2017, N 50, ст. 7549; 2018, N 53, ст. 8480; 2019, N 52, ст. 7801; 2021, N 27, ст. 5156, 5157; 2023, N 16, ст. 2764; N 31, ст. 5785; N 52, ст. 9520; 2024, N 10, ст. 1306)

<sup>6</sup> Федеральный закон от 13.02.2025 N 9-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Российская газета, Федеральный выпуск: №34(9573) от 17.02.2025.

кредитования составляет от 50 тысяч до 200 тысяч рублей;

- не ранее чем через 48 часов после подписания заемщиком индивидуальных условий договора потребительского кредита (займа), а также в случае увеличения суммы потребительского кредита (займа) или лимита кредитования, если сумма потребительского кредита (займа) или лимит кредитования составляет более 200 тысяч рублей.

2. Предусмотреть, по аналогии с европейским законодательством, обязательное нотариальное удостоверение всех договоров купли-продажи недвижимого имущества, а также обязательное уведомление нотариусом (помощником нотариуса) близких родственников рентополучателя о намерении заключить договор пожизненной ренты;

3. Учитывать уровень трудоспособности, а также состояния здоровья рентополучателя, удостоверенные

врачебной комиссией государственного учреждения здравоохранения по месту регистрации гражданина;

4. Исключить возможность государственной регистрации договора купли-продажи недвижимости в течение одного рабочего дня в случае уплаты двойной государственной пошлины.

### Заключение

Внесение указанных дополнений направлено на соблюдение прав собственности российских граждан, профилактику и пресечение противоправных посягательств на принадлежащие им объекты недвижимости, снижение криминогенности на рынке жилья, а также лишение мошенников потенциальных возможностей и лазеек для совершения хищений.

### Литература:

1. Дармаева Б.Н. Проблемы правового регулирования договора купли-продажи недвижимого имущества // Научный лидер. 2024, апрель. Выпуск 16 (166).
2. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М., 2017.
3. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть / Под ред. Е.А. Суханова. М., 2019.
4. Федорова Т.Ю., Мухранов Р.Н. К вопросу о правовом регулировании договор купли-продажи недвижимого имущества // Экономика и социум. 2016. № 3 (22).
5. Цуканова Е.Ю., Селютина В.Ю. Правовые риски сторон договора купли-продажи недвижимости, вытекающие из норм гражданского законодательства // Аллея науки. 2020. Т. 1. № 3(42). С. 560-565.

## PREVENTION OF TELEPHONE AND ONLINE FRAUD THROUGH THE ADJUSTMENT OF THE INSTITUTION OF A LIFETIME ANNUITY

**Introduction.** The article examines the imperfection of legal norms governing the procedure for concluding contracts for the purchase and sale of real estate and life annuities, leading to the vulnerability of elderly citizens. To deprive Russian citizens of real estate owned by them, fraudsters use both the institution of a lifetime annuity and an accelerated procedure for registering transactions with these objects.

**Materials and methods.** In the course of writing the work, a set of general scientific, formal-logical methods (including methods of cognition, description, analysis, induction, deduction, comparison, analogy, systematization, modeling) and special methods (formal-legal, historical, comparative-legal,

structural-legal methods; the method of content analysis of official documents regulating the procedure for registration of life annuity contracts and real estate renewal).

**The results of the study.** An analysis of Russian legislation has shown that fraudsters can implement mechanisms for life annuity and accelerated real estate re-registration in order to appropriate both the real estate objects themselves and the sums of money received as a result of their sale at a price below the market.

At the same time, EU legislation, having a longer history of legal regulation of real estate real estate conversion procedures, as well as their more detailed

and step-by-step implementation, makes it difficult for fraudulent groups to take possession of other people's real estate.

**Discussion and conclusion.** The study showed that a number of current legislative norms of Russian legislation in the field of state registration of rights to real estate, as well as life annuity agreements, create conditions for the implementation of fraudulent schemes and the deprivation of homeowners. In connection with the above, amendments to the current

legislation aimed at decriminalizing the transfer of rights to real estate and the conclusion of life annuity agreements are proposed.

Ivan N. Solovyov,  
Doctor of Sciences (Law), Professor,  
Honored Lawyer of Russia, Chief Researcher,  
the Institute of Legislation and Comparative  
Law under the Government of the Russian  
Federation, Moscow, Russia

#### Ключевые слова:

телефонное и онлайн мошенничество, договор пожизненной ренты, кредиты, микрозаймы, договор купли-продажи недвижимости, государственная регистрация договоров купли-продажи недвижимости, период охлаждения, нотариальное заверение, уведомление близких родственников, состояние здоровья и уровень трудоспособности, ускоренный порядок оформления недвижимости.

#### Keywords:

telephone and online fraud, life annuity agreement, loans, microloans, real estate purchase and sale agreement, state registration of real estate purchase and sale agreements, cooling-off period, notarization, notification of close relatives, health status and level of ability to work, accelerated procedure for registration of real estate.

#### References:

1. Darmaeva B.N., 2024. Problemy pravovogo regulirovaniya dogovora kupli-prodazhi nedvizhimogo imushhestva [Problems of legal regulation of the contract of sale of real estate]. *Nauchnyj lider [Scientific leader]*. April. Issue 16 (166).
2. Luzhina A.N., 2017. Nedvizhimoe imushchestvo: ponjatie i otdel'nye vidy: uchebnoe posobie [Real estate: the concept and certain types: a textbook]. Moscow.
3. Rossijskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik: V 2 t. T. I: Obshhaja chast' [Russian civil law: Textbook: In 2 volumes. Vol. I: General part]. Ed. by E.A. Sukhanov. Moscow, 2019.
4. Fedorova T.Ju., Mukhranov R.N., 2016. K voprosu o pravovom regulirovanii dogovor kupli-prodazhi nedvizhimogo imushhestva [On the issue of legal regulation of the contract of sale of real estate]. *Jekonomika i socium [Economics and Society]*. № 3 (22).
5. Tsukanova E.Yu., Selyutina V.Yu., 2020. Pravovye riski storon dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti, vytekayushchie iz norm grazhdanskogo zakonodatel'stva [The legal risks of the parties to the contract of sale of real estate arising from the norms of civil legislation]. *Alleya nauki [Alley of Science]*. Vol. 1. № 3(42). P. 560-565.