

# УГОЛОВНО-ПРАВОВЫЕ НАУКИ

## Criminal Law Sciences

УДК 343.7

DOI: 10.19073/2658-7602-2023-20-1-64-76

EDN: PHXTDP

*Оригинальная научная статья*

### Недвижимость как предмет хищения: социально-исторический анализ

**А. А. Максуров** 

*Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова,  
Ярославль, Российская Федерация*

✉ [maxurov78@yandex.ru](mailto:maxurov78@yandex.ru)



**Аннотация.** В статье рассматриваются актуальные проблемы отнесения недвижимого имущества к объектам хищения и прежде всего мошенничества. Определена важность решения такого рода вопроса с позиций истории правового регулирования, показано социально-экономическое значение недвижимости в современном обществе. Сделан вывод об изменении социальной сущности недвижимого имущества за время исторического развития, что оказало влияние на правовое регулирование защиты прав на недвижимость, в том числе нормами уголовного законодательства. Рассмотрены предпосылки и возможности историко-правового подхода в указанной части. Даны характеристики основным тенденциям развития правопонимания о недвижимости как объекте преступного посягательства и в первую очередь хищения. Автор пришел к выводу, что такое развитие во многом связано с изменением содержательных характеристик права на недвижимое имущество, с одной стороны, и уточнением места права собственности в системе других прав на недвижимость, с другой. Кроме того, исторически менялось и понятие мошенничества как вида преступного поведения. В работе определены приоритеты в исследуемой сфере послереволюционного периода, не поспешившего воспользоваться прежним историческим опытом в полной мере и предложившим свое видение вопроса. По результатам исследования сделаны выводы о том, какие возможности для совершенствования законодательства об уголовной ответственности за хищение недвижимости предоставляет генезис российского права.

**Ключевые слова:** объект преступления, предмет преступления, недвижимое имущество, хищение недвижимости, недвижимость как объект мошенничества

**Для цитирования:** Максуров А. А. Недвижимость как предмет хищения: социально-исторический анализ // Сибирское юридическое обозрение. 2023. Т. 20, № 1. С. 64–76. DOI: <https://doi.org/10.19073/2658-7602-2023-20-1-64-76>. EDN: <https://elibrary.ru/phxtdp>

Original scientific article

## Real Estate as a Subject of Theft: a Socio-Historical Analysis

A. A. Maksurov 

P. G. Demidov Yaroslavl State University,

Yaroslavl, Russian Federation

✉ maxurov78@yandex.ru

**Abstract.** The article deals with the actual problems of classifying real estate as objects of theft and, above all, fraud. The importance of solving this kind of issue from the standpoint of the history of legal regulation is determined, the socio-economic significance of real estate in modern society is shown. The conclusion is made about the change in the social essence of real estate during the historical development, which influenced the legal regulation of the protection of rights to real estate, including the norms of criminal law. The prerequisites and possibilities of the historical and legal approach in this part are considered. Characteristics are given to the main trends in the development of legal understanding about real estate as an object of criminal encroachment and, first of all, theft. The author came to the conclusion that such development is largely due to a change in the content characteristics of the right to real estate, on the one hand, and a clarification of the place of ownership in the system of other rights to real estate, on the other. In addition, the concept of fraud as a type of criminal behavior has historically changed. The paper identifies priorities in the area under study of the post-revolutionary period, which did not hasten to take full advantage of the previous historical experience and offered its own vision of the issue. Based on the results of the study, conclusions were drawn about the opportunities for improving the legislation on criminal liability for theft of real estate provides the genesis of Russian law.

**Keywords:** object of crime, subject of crime, real estate, real estate embezzlement, real estate as an object of fraud

**For citation:** Maksurov A. A. Real Estate as a Subject of Theft: a Socio-Historical Analysis. *Siberian Law Review*. 2023;20(1):64-76. DOI: <https://doi.org/10.19073/2658-7602-2023-20-1-64-76>. EDN: <https://elibrary.ru/phxtdp> (In Russ.).

### ВВЕДЕНИЕ

Мы полагаем, что в юридической науке имеются резервы для совершенствования норм уголовного закона об ответственности за хищение чужого недвижимого имущества.

Недвижимость в России остается достаточно дорогостоящей для большинства российского населения и, как следствие, является достаточно частым объектом преступных посягательств.

К сожалению, Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации не осуществляет сбор и анализ статистической информации именно в отноше-

нии недвижимости как объекта хищений или иных преступных посягательств<sup>1</sup>. Поэтому в данной ситуации приходится доверять отдельным узкоспециальным исследованиям. Все они, однако, свидетельствуют о криминализации рынка недвижимости и росте общего числа преступных посягательств на недвижимое имущество.

Например, по результатам исследования Финансового университета при Правительстве РФ количество преступлений, связанных с операциями с недвижимостью, выросло на 18 % за три года, говорится в исследовании Финансового

---

<sup>1</sup> URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4891> (дата обращения: 11.01.2023).

университета при Правительстве РФ: если в 2015 г. было зафиксировано 6 208 дел, связанных с мошенничеством на рынке недвижимого имущества, то в 2019 г. — уже 7 340, в 2020 г. — 8 322<sup>2</sup>. Примерно такими же показателями роста оперируют и другие ученые [1, с. 116–121]. Недвижимость в любой форме все чаще становится объектом преступных посягательств, а размер ущерба от преступлений такого рода постоянно растет [2, с. 162–164].

Вместе с тем в науке уголовного права до настоящего времени не выработалось единой концепции хищения недвижимого имущества, нет определенности с ограничением такого рода хищений от смежных составов преступления, даже принципиально не решен вопрос о возможности завладения чужим недвижимым имуществом путем мошенничества в форме хищения. Остаются нерешенными и практические моменты квалификации такого рода противоправных действий.

В то же время законодательство о недвижимости объективно сложно и криминологам следует учитывать содержательные характеристики гражданско-правовых конструкций, имеющие собственные логику и обоснование, и не всегда совпадающие с уголовно-правовыми «свойствами» недвижимости как объекта преступного посягательства.

### **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИЙ УГОЛОВНОГО ПРАВА**

Недвижимость в экономической и социальной жизни общества занимает особое место. С одной стороны, как отмечают экономисты, все производительные силы общества как основа его экономического базиса, так или иначе сводятся к объек-

там недвижимости<sup>3</sup>, которые составляют первооснову для любого производства материальных благ и их распределения<sup>4</sup>. Недвижимое имущество — основной объект для консервативных инвестиций в современном мире<sup>5</sup>.

Исторически недвижимость, несомненно, является значимым благом цивилизации для человека и человечества. По сути, все мировые религии и известные духовные практики, философские построения и политические лидеры, ученые и люди творчества осуждали и осуждают произвольное лишение человека недвижимой собственности.

Для недвижимости в современной России характерны также следующие моменты, не полностью свойственные месту недвижимости в экономических и социальных системах других стран.

В частности, особо значимым моментом является социальная сущность недвижимости для большинства российского населения, для которого недвижимость заключается, главным образом, в жилом помещении.

Исходя из пирамиды потребностей человека, предложенной А. Маслоу, потребность в жилище относится к важнейшим потребностям человека. Учитывая значительную стоимость недвижимости по сравнению с общим доходом большинства российских домохозяйств, его потеря в результате хищения является крайне болезненной и для многих трудно восполнимой.

Одновременно реализация потребности в жилище является первичной для нормального человеческого существования, творческой и трудовой человеческой деятельности, т. е. содержит важный социально-экономический, а часто и предпринимательский потенциал.

<sup>2</sup> Число квартирных мошенничеств в РФ выросло за три года почти на 20 %. URL: <https://www.interfax.ru/russia/726549> (дата обращения: 11.01.2023).

<sup>3</sup> Макконнелл К. Р., Брю С. Л. Экономика : учеб. : в 2 т. М. : Инфра-М, 2020. Т. 2. С. 214.

<sup>4</sup> Самуэльсон П. Э., Нордхаус В. Д. Экономика : учеб. М. : Диалектика, 2020. С. 67.

<sup>5</sup> Пиндайк Р. С., Рубинфельд Д. Л. Микроэкономика : учеб. для вузов. М. : Дело, 2020. С. 189.

Поэтому уголовно-правовая защита собственников недвижимости часто связана с одновременной защитой конституционного права граждан на жилье.

В современном мире эффективность правовой защиты собственников недвижимости – важный индикатор развитой рыночной экономики [3, с. 64]. Сегодня построение эффективной системы защиты прав собственника на принадлежащую ему недвижимость – важные проявления не только охранительной (правоохранительной), но и экономической функции как государства<sup>6</sup>, так и права [4, с. 121–127].

### **Возможности ИСТОРИКО-ПРАВОВОГО ПОДХОДА**

Как мы отмечали выше, к сожалению, в уголовно-правовой доктрине нет единства мнений по поводу дефиниции недвижимого имущества как предмета уголовно-правовой охраны, нет и относительно однообразного подхода к квалификации завладения чужим недвижимым имуществом судебными органами.

Здесь может быть с успехом задействован, как мы полагаем, историко-правовой подход.

Вообще, историко-правовой подход в ряде правовых исследований, в том числе, и по нашей тематике, следует признать достаточно перспективным и значимым, поскольку подход законодателя и юристов прошлого к схожим с современными правовым проблемам не только позволит более глубоко понять нынешнюю проблематику хищений чужого недвижимого имущества, но и, возможно, обогатит нас уже апробированными временем вариантами правового регулирования в названной сфере. В любом случае, осознание

прошлых правовых достижений (равно как и недостатков) будет способствовать построению эффективного правового регулирования в данной области уже в современности [5, с. 295].

Отметим, что историко-правовой подход не следует и абсолютизировать: все-таки речь идет об анализе правовых феноменов, характерных для человеческих сообществ иных эпох, а иногда и стран с их особенностями истории, ментальности населения и другими важнейшими факторами<sup>7</sup>.

Вместе с тем, рассматривая вопросы генезиса уголовной ответственности за хищения чужого недвижимого имущества, мы все же приходим к выводу о наличии неких закономерностей развития данного института на различных исторических этапах правотворчества в области объективного уголовного права. Вряд ли какие-либо архаичные нормы права, свойственные совсем для иных цивилизационных формаций, могут быть подвергнуты рецепции или имплементации, однако уяснение закономерностей генезиса института уголовной ответственности за хищения чужого недвижимого имущества позволяет нам глубже взглянуть на взаимосвязь права и его социальных детерминант, что, как мы объясним позднее, особенно важно с точки зрения самого понимания возможности привлечения к уголовной ответственности за хищения чужого недвижимого имущества.

### **Институт хищения недвижимого имущества: ИСТОРИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ**

Не будет ошибкой сказать, что институт хищения чужого недвижимого

<sup>6</sup> Анцупов В. В. Экономическая функция государства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Красноярск, 2004. С. 19.

<sup>7</sup> История отечественного государства и права в вопросах и ответах : учеб. пособие / О. Ю. Рыбаков, С. В. Ворошилова, Ю. М. Понихин [и др.] ; под ред. Ю. М. Понихина. Саратов : Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2018. С. 78 ; История отечественного государства и права : курс лекций / И. В. Архипов, Ю. М. Понихин, О. Ю. Рыбаков [и др.] ; под ред. Ю. М. Понихина. М. : Проспект, 2019. С. 89.

имущества имеет глубокие корни, хотя самые древние («первоначальные») принципиальные правовые установления на этот счет и не имели основных структурных и содержательных характеристик современного института уголовной правоохраны недвижимости, являясь, в лучшем случае, либо аналогом правовой конструкции имущественного интереса собственника, либо действием правового обычая.

Поэтому для нас интересны две параллельно идущие тенденции. С одной стороны, на протяжении веков меняется подход государства и права к недвижимому имуществу как к особому объекту собственности, что проявляется в постоянном усложнении перехода прав от первых формальных «ритуальных» действий по переводу права собственности на недвижимость на другое лицо вплоть до создания современного института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С другой стороны, происходит эволюция понимания такого вида хищения как мошенничество, а также изменение в уголовно-правовой регламентации ответственности за такого рода деяние. Обе эти тенденции нуждаются в краткой характеристике.

В частности, отдельные исследователи приводят характеристики древних правовых феноменов, позволяющие считать, что прообразы формализации перехода прав на недвижимое имущество существовали уже в Древнем Египте [6, с. 323] и Индии<sup>8</sup>, однако, анализ данной литературы показывает, что, скорее всего, речь идет лишь о неких ритуальных действиях, связанных с переходом права собственности на недвижимое имущество от одного лица к другому.

То же самое можно сказать и о праве Древней Греции, где недвижимое имущество рассматривалось как особый объект

права, однако какого-либо влияния на особенности его уголовно-правовой охраны это не оказывало<sup>9</sup>.

Противоправное завладение чужим недвижимым имуществом в те времена могло быть в любой форме; чаще всего речь шла о вторжении на территорию чужого объекта недвижимости (дом) и изгнание (убийство) его хозяев, в том числе, по причине якобы имевшего у них место долга перед захватчиком, либо распахка чужого земельного участка, что, по сути, в то время означало его фактический захват. В ряде случаев при внешне правомерном переходе права собственности на недвижимость появилась практика записи о смене собственника, однако такого рода записи не имели современного значения государственного признания за лицом права на недвижимое имущество, а велись с фискальными (налоговыми) целями, причем достаточно хаотично.

Несколько более определенной стала ситуация в Древнем Риме. В постклассический период Римской империи у собственника земельного участка появилась обязанность по совершению формальных действий, связанных с переходом права собственности, а сведения о новом собственнике недвижимости (речь шла об относительно крупной недвижимости) заносились в списки – прообразы современного реестра прав [7, с. 330; 8, с. 74]. Каких-либо изменений в уголовном законе того времени это не повлекло.

Таким образом, несмотря на понимание некоторой специфики прав на недвижимость и особенностей самого объекта права в данном случае, уголовно-правовая защита не была в полной мере приспособлена под названные цели и особенности.

В исторических источниках нет сведений о результатах применения специальных инструментов уголовно-правовой

<sup>8</sup> Крашенинникова Н. А. История права Востока : курс лекций. М. : Юрайт, 2020. С. 89.

<sup>9</sup> История политических и правовых учений : учеб. для вузов / под ред. д. ю. н., проф. О. Э. Лейста. М. : Зерцало, 2020. С. 171.

защиты в связи с особым статусом данного предмета защиты, но вряд ли они были значительными<sup>10</sup>, в том числе, ввиду изначальной слабости юридической конструкции обязательной регистрации прав и ее низкой потенциальной востребованности (по сути, от нового собственника требовались только два действия: участвовать в формальной процедуре получения недвижимости «из рук» прежнего собственника и заявить о своем вновь возникшем праве государству, которое использовало такого рода знание, отраженное в письменном документе (прообразе реестра прав) чаще всего в фискальных целях. Если же недвижимым имуществом завладевало какое-либо лицо противоправно, то защита осуществлялась прежде всего в рамках гражданского права и процесса и уже по его результатам (если прежний собственник подтверждал свои права в суде и суд признавал его имеющим основания требовать виндикации) вставал вопрос об уголовной ответственности виновного (как правило, в виде ответственности за кражу), т. е. действовал совершенно обратный современному российскому праву подход: сначала доказывалось право, а потом уже вставал вопрос о наличии признаков уголовно-наказуемого деяния, а не наоборот, когда судом рассматривается уголовное дело и в его рамках или после его рассмотрения заявляется гражданский иск.

Тем не менее это, пожалуй, первый случай в истории, когда налицо проявилась взаимосвязь между особенностями недвижимости как объекта права собственности и уголовной ответственностью за посягательство на данный объект. С закатом Римской Империи до эпохи Средних Веков такого рода правотворческих феноменов мы не наблюдаем, хотя в литературе и имеются отдельные указа-

ния на такого рода взаимосвязи фиксации за конкретным лицом прав на недвижимое имущество и уголовной ответственностью за посягательство на нее в праве Византийской Империи [9, с. 27–51], однако недостаток текстовых источников не позволяет нам придерживаться данной точки зрения [10, с. 189], равно как не позволяет и утверждать обратное.

Видимо все-таки правильнее считать, что в континентальном праве возврат к пониманию взаимосвязи регистрации прав на недвижимое имущество и уголовной ответственности за противоправное завладение им наблюдается уже в Средние Века, главным образом, в Германии [8, с. 74]: захват ленного владения был возможен только «по праву войны» и преступным деянием в то время не считался, тогда как захват иной частной недвижимости был возможен и в результате преступления. Есть некоторые основания считать, что аналогичные нормы содержались и во французском средневековом праве, а источником норм были кутюмы (местные обычаи), однако это пока еще остается лишь предположением, хотя и весьма вероятным [11, с. 177]. Что же касается Германии, то опять-таки серьезных историко-правовых документов той эпохи не сохранилось, однако указанное вполне возможно в части имущественных отношений в сфере недвижимости городов Средневековой Германии [12, с. 42–47].

К. П. Победоносцев в своем историческом очерке писал, что ранее существовали проявления повышенной защиты прав на недвижимость. Среди приведенных им примеров мы видим такие особенности только с точки зрения норм гражданского права (вопросы соблюдения прав «соучастников владения» имением, интересов членов общины и пр.<sup>11</sup> Однако данный автор

---

<sup>10</sup> *Дождев Д. В.* Римское частное право : учеб. для вузов. М. : Норма, 2020. С. 61.

<sup>11</sup> *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вогчинные права. Репринт. М. : Статут, 2021. С. 403.

подспудно указывал и на бессистемность таких способов, а также их повышенную историческую изменчивость<sup>12</sup>.

К. П. Победоносцев строил свои выводы на том соображении, что такого рода повышенная защита прав на недвижимость была связана с несколько более распространенным в «обычном праве» перечнем ограниченных вещных прав на недвижимое имущество, который впоследствии не был учтен законодателем<sup>13</sup>, что, свидетельствует о попытке законодателя упорядочить существующую систему вещных прав, более подробно урегулировать востребованные практикой права и лишить правовой защиты до сих пор местами присутствовавшие архаичные формы реализации имущественных интересов в отношении недвижимости. Разумеется, значимых количественных характеристик К. П. Победоносцев в своей работе не приводит, однако факт более широкого распространения самых разнообразных форм ограниченного вещного права на недвижимость следует признать доказанным. Возможно, это было одной из причин отсутствия особой уголовно-правовой охраны недвижимого имущества в те времена.

### **РАЗВИТИЕ НОРМ ОБ УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА МОШЕННИЧЕСТВО В РОССИИ**

Не менее сложно происходило развитие и норм об уголовной ответственности за мошенничество.

В указанном вопросе Россия оставалась в пределах «общемирового тренда», который определял, что мошенничество длительное время оставалось некоей разновидностью кражи и грабежа, однако осуществленных «наиболее ловким образом» [13, с. 17–32] и, как правило, сопряженных с обманом. В этом смысле новым подходом отличалось Соборное

уложение 1649 г., которое впервые предложило разграничение мошенничества от иных видов хищения, рассматривая его уже в качестве преступления особого рода. Авторы указывают, что с этого момента к имущественным преступлениям стали относить татьбу простую и квалифицированную (церковную, на службе, конокрадство, совершенную в государевом дворе), разбой (совершенный в виде промысла), грабеж простой и квалифицированный (совершенный служилыми людьми или детьми в отношении родителей), поджог, насильственное завладение чужим имуществом, порчу чужого имущества, а также мошенничество, которое понималось как хищение, связанное с обманом, но без насилия, и в этом смысле мошенничество противопоставлялось иным хищениям и, в первую очередь, грабежу и разбою [14, с. 18]. Одновременно мы видим, что насильственное завладение чужим имуществом, в каких бы терминах оно не выражалось, стало пониматься как отдельное посягательство на имущество, в том числе, имущество недвижимое.

Отечественные криминологи указывали, что примерно с конца XV в. в России фактически действовал особый юридический режим оборота земель и связанных с ними строений, зависящий от их происхождения и характера (вотчины, поместья и т. д.), а источники права содержали зачатки дифференциации уголовной ответственности в зависимости от характера объекта недвижимости: например, в Судебнике 1497 г. предусматривались такие виды наказуемого посягательства на право владения землей (основным видом недвижимого имущества), как нарушение межевых знаков, потрава посевов, уничтожение чужого урожая и т. п., хотя речь именно о хищении недвижимости (преступном завладении недвижимостью)

<sup>12</sup> Победоносцев К. П. Указ. соч. С. 404.

<sup>13</sup> Там же.

как особом виде преступного посягательства на имущество все еще не шла<sup>14</sup>.

Существует и другое мнение. Так, И. Оськина и А. Лупу указывают на то, что «впервые о понятии мошенничества, способом совершения которого и поныне остается обман, было упомянуто в Судебнике Ивана Грозного 1550 г., установившем уголовную ответственность за данный вид преступления. Также в первый раз в нем даны различия между татьбою (кражей) и мошенничеством. Указание на то, что мошенничество возможно и без татьбы, появляется в Указе 1573 г. (дополнении к Судебнику), согласно которому к мошенничеству относился, например, подкуп для дачи ложных показаний. Понятия “обманщик” и “мошенник” употреблялись в Судебнике как равнозначные» [15, с. 5–6].

В то время оборот недвижимого имущества был незначителен, открытое владение похищенной недвижимостью, как и сегодня, было объективно затруднено, в связи с чем в качестве специфического вида имущества, имеющего особенности уголовно-правовой охраны, недвижимое имущество не рассматривалось. Напротив, с учетом уровня социально-экономического развития общества того времени, недвижимость сама по себе считалась наиболее «защищенным» активом, имуществом, которым завладеть было не просто.

Лишь в эпоху Петра I с развитием экономики страны значительно ускорился и гражданский оборот недвижимости, прежде всего, земельных участков, но также и привязанных к ним строений, что повлекло, в числе прочего, и введение в государственно-правовую практику самого термина «недвижимое имущество»,

впервые прозвучавшего в Указе о единонаследии от 23 марта 1714 г., хотя само содержание этого термина в Указе и не раскрывалось [16, с. 166–175].

Обращение высшей государственной власти к проблематике признания и закрепления прав на недвижимое имущество в XIX в. привело и к пониманию особенностей его уголовно-правовой охраны.

В Уложении о наказаниях уголовных и исправительных 1845 г.<sup>15</sup> похищение чужого имущества выделялось в виде разбоя, грабежа, кражи и мошенничества. Легальное определение мошенничества было дано в ст. 1665 Уложения, согласно которой таким признавалось «всякое, посредством какого-либо обмана учиненное, похищение чужих вещей, денег или инаго движимаго имущества». Таким образом, в качестве уголовно-наказуемых действий при мошенничестве рассматривался только обман, а на злоупотребление доверием в данной дефиниции не указывалось. При этом, законодатель прямо отметил, что предмет мошенничества – только движимые вещи. Те квалифицирующие признаки мошенничества, что все-таки были указаны в ст.ст. 1666–1676 Уложения, также не позволяют нам прибегнуть к расширительному толкованию.

Вместе с тем, уголовная ответственность за обман при совершении сделок с недвижимостью при отсутствии ссылок на то, что данное деяние является именно мошенничеством, в Уложении уже присутствовала.

Например, особым образом регламентировалась ответственность того лица, «кто, в намерении присвоить себе или доставить другому средство присвоить чужое недвижимое имение, составит подложные крепости, или межевые планы

<sup>14</sup> Фойницкий И. Я. Курс уголовного права. Часть особенная: Посягательства личные и имущественные. 5-е изд. СПб. : Тип. М. М. Стасюлевича, 1907. С. 228.

<sup>15</sup> Уложение о наказаниях уголовных и исправительных : закон Рос. империи от 15 августа 1845 г. (в ред. 1885 г.) // Свод законов Российской империи : в 15 т. СПб. : Тип. Второго отд. Собств. Е. И. В., 1887. Т. XV. С. 189.



или книги, служащие доказательством права собственности...» (ст. 1677 Уложения). В статье 1688 Уложения указывается: «кто, из корыстных или иных личных видов, чрез сообщение с умыслом кому-либо ложных заведомо известий о каких-либо мнимых происшествиях или обстоятельствах, побудит его к невыгодной по имуществу сделке...». Схожие конструкции предусмотрены и ст.ст. 1689, 1690, 1694, 1695 Уложения.

Такой противоречивый подход законодателя привел к тому, что в литературе того времени уже были высказано мнение о том, что, по сути, предметом мошенничества может быть не только само недвижимое имущество, но и право на это имущество<sup>16</sup>. Однако такого рода мнение не подтверждалось судебной практикой в силу отсутствия на то прямого указания закона [17].

Таким образом, за совершение противоправного завладения недвижимостью путем обмана уголовная ответственность была, но прямо такого рода обман уголовный закон того времени мошенничеством не считал, на что обращали внимание до-революционные криминалисты<sup>17</sup>.

### **ИЗМЕНЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

Мы полагаем, что в определенной мере приведенный выше подход был вызван недостаточной определенностью с правом собственности на недвижимость как основным вещным правом (все иные вещные права на недвижимую вещь про-

изводны от права собственности) в гражданском законодательстве того времени.

Как привычное нам по правовой конструкции субъективное право – право собственности на недвижимость – было определено лишь в Германском гражданском уложении<sup>18</sup>, действующем и поныне, хотя в данном акте и остались отдельные конструкции владения недвижимостью, более близкие к категории ограниченных вещных прав.

Тем интереснее другое: в ходе исследования мы пришли к однозначному выводу о том, что как в России, так и в странах Европы сложилось сходное понимание права собственности на недвижимость.

Право собственности на недвижимость как отдельный вид права в российских исторических правовых документах указывалось достаточно давно<sup>19</sup>, в том числе, в новгородской купчей грамоте [18, с. 134].

Разрешая вопросы наследования вотчин, Соборное Уложение 1649 г. учитывало особый характер прав на недвижимость<sup>20</sup>, причем у историков права есть все основания полагать, что данная норма была востребованной на практике<sup>21</sup>.

Широко (в каких-то моментах даже шире, чем в современном праве, – при дарении, залоге и завещании и т. д.) применялись нормы, свидетельствующие о необходимости особой защиты права собственности как абсолютного вещного права в Своде гражданских законов, основными принципами которого было следование всех иных прав на недвижимость за правом собственности и необходимость

<sup>16</sup> Познышев С. В. Особенная часть русского уголовного права : учеб. М. : Тип. Моск. ун-та, 1905. С. 211 ; Фойницкий И. Я. Указ. соч. С. 257.

<sup>17</sup> Таганцев Н. С. Курс уголовного права. Часть Общая : учеб. СПб. : Тип. Стасюлевича, 1874. С. 109.

<sup>18</sup> Гражданское законодательство за рубежом : сб. норматив. актов и коммент. к ним. М., 2019. С. 131.

<sup>19</sup> Ильин А. В., Морозова С. А. Из истории права : учеб. пособие по правоведению для 10–11 классов сред. шк. СПб. : СпецЛит, 2017. С. 134.

<sup>20</sup> Российское законодательство X–XX веков : в 9 т. М. : Юрид. лит., 2021. Т. 3 : Акты Земских соборов. 1200 с.

<sup>21</sup> Латкин В. Н. Лекции по истории русского права, читанные в Императорском Училище Правоведения. СПб. : Тип. С.-Петербур. одиночной тюрьмы, 1912. С. 189.

«легитимации» права собственности на объект недвижимости со стороны государства путем регистрации сделок с имуществом такого рода<sup>22</sup>.

Таким путем достигался некий «баланс интересов» государства и общества<sup>23</sup>. Это объяснялось требованием жизни о повышенной защите недвижимости и прав на нее, чему способствует как государственная регистрация прав на недвижимость, так и открытое владение ею добросовестным лицом [19, с. 43], хотя, скорее всего, можно найти в литературе того времени и иные позиции [20, с. 24–30].

В определенной мере такой подход может учесть и современный российский законодатель в качестве вектора возможных изменений гражданского законодательства, поскольку в отношениях собственности при прочих равных условиях, например, для отчуждающего имущество собственника возможность правовой защиты от преступных посягательств явно более важна, чем неудобства, связанные с соблюдением обязанностей по государственной регистрации перехода прав на недвижимость.

Таким образом, в дореволюционный период нашей истории мы наблюдали следующие тенденции, имеющие значение в целях настоящего исследования.

Во-первых, происходили формализация и легализация приобретения прав на недвижимость, а также перехода прав на недвижимое имущество, которые изначально отвечали более фискальным, чем охранительным целям и выражались в ритуальной форме совершения сделок с недвижимым имуществом, однако впоследствии уже стали представлять собой некоторые регистрационные действия, а результатом их стало признание государством права на объект недвижимости за конкретным лицом.

Одновременно с указанным, данные права из разрозненных разновидностей вещных прав, представляющих различного рода вариации прав владения и ограниченных вещных прав, упорядочились и привели к четкому подразделению вещных прав на право собственности и ограниченных, производных от права собственности, вещных прав, что соответствовало общемировой тенденции и отвечает принципиальным положениям действующего гражданского законодательства развитых стран.

Во-вторых, происходит развитие правового регулирования в виде дифференциации преступных посягательств на собственность, обособления мошенничества как формы завладения чужим имуществом наряду с другими уголовно-наказуемыми деяниями, приобретением мошенничеством как составом преступления присущих ему сегодня характеристик.

В-третьих, в отношении недвижимости можно указать и на влияние на вопросы правового регулирования ее оборота и уголовно-правовой охраны социально-экономической сущности данного имущества, которая приобретала все большее значение значимого средства производства.

Первоначальная защита исключительно ленных владений крупных земельных собственников с развитием экономики не могла уже отвечать потребностям все большего роста числа собственников недвижимого имущества: экономика развивалась, недвижимость «мельчала», становилась доступной широким слоям экономически активного населения.

Указанные выше тенденции в конце концов и привели к пониманию объекта недвижимого имущества как особого предмета преступного посягательства на собственность.

<sup>22</sup> Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. М., 2018. С. 281.

<sup>23</sup> Латкин В. Н. Лекции по внешней истории русского права. М.: Изд-во И. М. Прохорова, 1903. С. 344.

### ПОСЛЕ РЕВОЛЮЦИИ 1917 г.

В советский период истории законодатель, по сути, отказался от присущего дореволюционному гражданскому праву деления вещей, причем, в ряде случаев, это было достаточно однозначным образом: декрет ВЦИК от 18 февраля 1918 г. «О социализации земли» (в ред. 1923 г.)<sup>24</sup> ввел примечание к ст. 21 ГК РСФСР 1922 г.<sup>25</sup>, которым такое деление отменялось.

Таким образом, мы видим, что законодательство о вещных правах советского периода не имело в своей первооснове достижений дореволюционной юридической мысли, поэтому и было, в большей части, отвергнуто современным российским законодателем.

В то же время, с развитием рыночных отношений законодатель пришел к пониманию повышенной общественной опасности противоправного завладения чужим недвижимым имуществом и включил в текст Уголовного кодекса РСФСР 1960 г.<sup>26</sup> ст. 148<sup>27</sup>. Эта конструкция была достаточно интересно: она предусматривала уголовную ответственность за неправомерное завладение чужим недвижимым имуществом с корыстной целью при отсутствии признаков хищения.

Подобной нормы действующий уголовный закон не содержит. Соответственно, с точки зрения уголовно-правовой защиты права собственности на недвижимое имущество защищаются тем же образом, что и на движимое.

Такого рода подход, по мнению ряда авторов, препятствует надлежащей уголовно-правовой охране прав на недвижимость [13, с. 18].

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время отечественное гражданское законодательство о недвижи-

мом имуществе, в сравнении с законодательством прошлых периодов, характеризуется следующими основными чертами.

Во-первых, российское гражданское право относительно института права собственности в большей мере восприняло правовые достижения дореволюционного, нежели советского периода нашей истории, что совершенно понятно ввиду того особенного понимания собственности, которое было характерным для времен Советского Союза.

Во-вторых, несмотря на превалирование в законе абсолютно-правовой концепции права собственности на недвижимость, современное право учитывает и интересы добросовестного приобретателя недвижимости, что характерно, скорее, для относительного характера права и, соответственно, относительной же защиты. Указанный момент следует учитывать при определении способов уголовно-правовой охраны противоправно утраченного свое владение собственника недвижимости.

В-третьих, мы, как и другие авторы, не видим последовательности в закреплении норм об имущественных правах на недвижимость<sup>27</sup>, поскольку расширение правовых возможностей собственника недвижимости совмещается с запретом уступки прав на собственность именно как имущественных прав без перехода права собственности (что допускают отдельные зарубежные правовые порядки): приобрести «вторичное» право собственности или какое-либо из правомочий собственника без государственной регистрации перехода прав по российскому законодательству невозможно. Последнее обстоятельство вновь свидетельствует об отсутствии в настоящее время среди отечественных правоведов

<sup>24</sup> СУ РСФСР. 1923. № 10, ст. 123.

<sup>25</sup> Известия ВЦИК. 1922. 12 нояб.

<sup>26</sup> Уголовный кодекс РСФСР (ред. от 1 июля 1994 г.) // Рос. вести. 1994. 6 июля.

<sup>27</sup> Гражданское право : учеб. : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. М. : Статут, 2018. Т. 1. С. 103.

и законодателей единой концепции субъективных вещных прав в объективном гражданском праве, что опять-таки подчеркивает актуальность заявленной тематики, хотя и принципиально облегчает уголовно-правовую защиту интересов собственника недвижимости.

Принципиально вопрос с дополнительной уголовно-правовой защитой прав собственника недвижимого имущества сегодня может быть решен не обязательно восстановлением некоего аналога ст. 148<sup>2</sup> УК РСФСР 1960 г., что нарушало бы системность норм о конструкциях составов преступления, предусмотренных Особен-

ной части Уголовного кодекса Российской Федерации.

Например, возможно установление квалифицирующего или особо квалифицирующего признака в одной из частей ст. 159 УК РФ с указанием, что посягательство на чужое недвижимое имущество отягчает наказание. Однако в современных условиях первоначально необходимо как минимум снять правовую неопределенность относительно возможности совершения мошенничества путем хищения чужого имущества, для чего вполне достаточно однозначного разъяснения по этому поводу Пленума Верховного Суда РФ.

### Список литературы

1. Стурбулёв Е. Г., Ерин Е. Н. Статистическая характеристика преступлений против собственности // Пробелы в российском законодательстве. 2018. № 7. С. 116–121.
2. Преступность в сфере экономической деятельности: состояние, уголовно-правовые меры противодействия / Т. Д. Устинова, А. Ф. Истомин, В. А. Бурковская, Е. Ю. Четвертакова // Уголовно-правовые и криминологические проблемы борьбы с преступностью в сфере экономики : материалы расшир. заседания учен. совета. М. : [б. и.], 2019. С. 162–164.
3. Тейл Г. Экономические прогнозы и принятие решений : моногр. / пер. с англ.: Г. А. Хомянина, А. Г. Шмидта ; под ред. Е. М. Четыркина. М. : Статистика, 1971. 487 с.
4. Сазонов Н. И. О реализации экономической функции в современной России // Проблемы теории современного российского права : сб. науч. тр. РАЕН. Сер.: Право / под ред. акад. РАЕН, проф. Н. В. Щербаковой. М. : Ярославль : Верхне-Волжский науч. центр, 2015. Вып. 2. С. 121–127.
5. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. 2-е изд. М. : Статут, 2020. 414 с.
6. Томсинов В. А. Государство и право Древнего Египта : моногр. М. : Зерцало-М, 2011. 512 с.
7. Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву / пер. с нем. А. Б. Думашевского. СПб. : Тип. А. Думашевского, 1875. 602 с.
8. Дербург Г. Пандекты / пер. с нем. 6-е изд., испр. СПб. : Гос. тип., 1905. Т. 1, ч. 2: Вещное право. 364 с.
9. Dagron G. Lawful Society and Legitimate Power // Law and Society in Byzantium, Ninth-Twelfth Centuries / ed. by A. E. Laiou, D. Simon. Washington, 1994. P. 27–51.
10. Медведев И. П. Правовая культура Византийской империи. СПб. : Алетейя, 2019. 576 с.
11. Дюби Ж. История Франции. Средние века (987–1460): от Гуго Капета до Жанны д'Арк / пер. с франц. Г. А. Абрамова, В. А. Павлова. М. : Междунар. отношения, 2001. 415 с.
12. Келлер О. Нюрнбергское городское право как источник городского права на землях Центральной и Восточной Европы // Журнал международного права и международных отношений. 2013. № 1. С. 42–47.
13. Клепичский И. А. Собственность и имущество в уголовном праве // Государство и право. 1997. № 5. С. 74–83.
14. Буз С. А. Уголовная ответственность за кражу чужого имущества в законодательстве монархической России X–XVIII вв. Краснодар, 2020. 312 с.
15. Оськина И., Лупу А. Русская правда о мошенничестве // ЭЖ-Юрист. 2013. № 8. С. 1–6.
16. Иванова Е. Н. Недвижимое имущество как правовая категория и объект преступного посягательства // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2012. № 2. С. 166–175.
17. Упоров И. В. Признаки мошенничества в уголовном праве императорской России // Центральный научный вестник : электрон. журнал. 2019. Т. 4, № 5 (70). URL: <http://cscb.su/n/040501/040501021.htm> (дата обращения: 11.01.2023).
18. Товтолес Н. Н. Общая собственность по русскому гражданскому праву // Журнал Министерства юстиции. 1900. № 8. С. 134–139.
19. Мейер Д. И. Русское гражданское право (по исправленному и дополненному 8-му изд., 1902) : в 2 ч. Изд. 3-е, испр. М. : Статут, 2003. Ч. 2. 831 с.
20. Тараборин Р. С. Гражданское законодательство Российской Империи в дореволюционной правовой мысли: к историографии вопроса // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2013. № 1. С. 24–30.

### References

1. Storublenkova E. G., Yerin E. N. Statistical Characteristics of Crimes Against Property. *Gaps in Russian Legislation*. 2018;7:116-121. (In Russ.).
2. Ustinova T. D., Istomin A. F., Burkovskaya V. A., Chetvertakova E. Yu. Crime in the Sphere of Economic Activity: State, Criminal Law Countermeasures. In: *Criminal Law and Criminological Problems of Combating Crime in the Sphere of Economy*. Moscow, 2019. P. 162–164. (In Russ.).
3. Theil H. *Economic Forecasts and Policy*. M.: Statistika Publ.; 1971. 487 p. (In Russ.).
4. Sazonov N. I. On the Implementation of the Economic Function in Modern Russia. In: Shcherbakova N. V. (Ed.). *Problems of the Theory of Modern Russian Law. Iss. 2*. Moscow, Yaroslavl: Upper Volga Scientific Centre, 2015. P. 121–127. (In Russ.).
5. Gribanov V. P. *Implementation and Protection of Civil Rights*. 2<sup>nd</sup> ed. Moscow: Statut Publ.; 2020. 414 p. (In Russ.).
6. Tomsinov V. A. *State and Law of Ancient Egypt*. Moscow: Zertsalo-M Publ.; 2011. 512 p. (In Russ.).
7. Windscheid B. *On Obligations Under Roman Law*. St. Petersburg: A. Dumashevskiy Printing House; 1875. 602 p. (In Russ.).
8. Dernburg H. *Pandekten. 1. Bandes, 2. Ubtheilung: Das Sachenrecht*. 6<sup>th</sup> ed. St. Petersburg: State Printing House, 1905. 364 p. (In Russ.).
9. Dagron G. Lawful Society and Legitimate Power. In: Laiou A. E., Simon D. (Eds.). *Law and Society in Byzantium, Ninth-Twelfth Centuries*. Washington, 1994. P. 27–51.
10. Medvedev I. P. *Legal Culture of the Byzantine Empire*. St. Petersburg: Aleteya Publ.; 2019. 576 p. (In Russ.).
11. Duby G. *History of France. Middle Ages (987–1460): Hugh Capet to Joan of Arc*. Moscow: Mezhdunarodnye otnosheniya Publ.; 2001. 415 p. (In Russ.).
12. Keller O. Nuremberg City Law as a Source of City Law on the Lands of Central and Eastern Europe. *Journal of International Law and International Relations*. 2013;1:42-47. (In Russ.).
13. Klepitskij I. A. Property and Belongings in Criminal Law. *State and Law*. 1997;5:74-83. (In Russ.).
14. Buz S. A. *Criminal Liability for Theft of Another's Property in the Legislation of Monarchical Russia in the 10th–18th Centuries*. Krasnodar, 2020. 312 p. (In Russ.).
15. Oskina I., Lupu A. Russian Truth About Fraud. *EG-Yurist*. 2013;8:1–6. (In Russ.).
16. Ivanova E. N. Immovable Property as a Legal Category and an Object of Crime. *Proceedings of the Institute of State and Law*. 2012;2:166-175. (In Russ.).
17. Uporov I. V. Conditions for Shipping Katorgi in the Final Period of the Russian Empire. *Central Science Bulletin*. 2019;4(5). Available at: <http://cscb.su/n/040501/040501021.htm> (In Russ.).
18. Tovtoles N. N. Common Property Under Russian Civil Law. *Journal of the Ministry of Justice*. 1900;8:134-139. (In Russ.).
19. Meier D. I. *Russian Civil Law (According to the Corrected and Supplemented 8th ed., 1902). Part 2*. 3<sup>rd</sup> ed.. Moscow: Statut Publ.; 2003. 831 p. (In Russ.).
20. Taraborin R. S. Pre-Revolutionary Conception of Civil Legislation in the Russian Empire: Historiography of the Problem. *Business in Law*. 2013;1:24-30. (In Russ.).

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Алексей Анатольевич Максуров**, преподаватель Ярославского государственного университета им. П. Г. Демидова» (ул. Советская, 14, Ярославль, 150003, Российская Федерация), кандидат юридических наук, доцент; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5781-6524>; e-mail: [maxurov78@yandex.ru](mailto:maxurov78@yandex.ru)

### ABOUT THE AUTHOR

**Aleksei A. Maksurov**, Lecturer of the P. G. Demidov Yaroslavl State University (14 Sovetskaya st., Yaroslavl, 150003, Russian Federation), Candidate of Legal Sciences, Associate Professor; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5781-6524>; e-mail: [maxurov78@yandex.ru](mailto:maxurov78@yandex.ru)

Поступила | Received  
19.01.2023

Поступила после рецензирования  
и доработки | Revised  
02.02.2023

Принята к публикации | Accepted  
31.03.2023