

Дзущев Давид Олегович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Уголовное право, криминология, уголовно-исполнительное право

Уголовная ответственность за незаконный оборот земли

Аннотация. Ценность земли как вовлеченного в гражданский оборот недвижимого имущества подчеркивает необходимость ее уголовно-правовой охраны от преступных посягательств собственников и других субъектов земельных отношений. В сложившихся на сегодняшний день условиях видна необходимость в усилении мер уголовно-правовой защиты земельных отношений посредством осуществления криминализации определенных действий и бездействий, которые связаны с осуществлением незаконных сделок с землей, земельными участками и частями земельных участков.

Ключевые слова: регистрация незаконных сделок, недвижимое имущество, Единый государственный реестр недвижимости, кадастровая оценка.

Проблема обеспечения правовой охраны недвижимого имущества является для России важной, актуальной и комплексной, но она невозможна без существования эффективного механизма защиты прав, основанного на неотвратимости наказания за нарушения этих прав [5, с. 168]. Законодательное обеспечение единства разрозненной системы постановки на кадастровый учет земельных участков и технического учета других объектов недвижимого имущества направлено на создание многоцелевой информационной системы. Однако неполное формирование Государственного кадастра недвижимости, отсутствие конкретных сведений о реальной стоимости земли, неправильное применение норм уголовного законодательства правоохранительными и

судебными органами, а также несовершенство земельного законодательства, регулирующего переход земельных участков в частную форму собственности, создали предпосылки для совершения преступлений в данной области, характеризующиеся высокой степенью латентности.

Необходимость криминализации связанных с незаконным оборотом земель деяний обуславливается наличием:

- коррупционной составляющей в деянии государственного или муниципального служащего;
- прямого умысла;
- факта причинения экологического и экономического ущерба землям и другим тяжким, наступающих в результате общественного опасного поведения, последствий;
- аморального и противоправного способа совершения преступления (подлог или подделка документов);
- потерпевшего (в этом качестве могут выступать, наравне с физическими и юридическими лицами, государственные органы и органы местного самоуправления);
- экологической и экономической ценности объекта преступного посягательства – земли, земельного участка, части земельного участка [3, с. 154].

Содержащаяся в ст. 170 УК РФ диспозиция указывает на наличие трех составов преступления, отличных по содержанию:

- умышленное занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- умышленное искажение сведений Государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом [1].

Все вышеуказанные составы преступлений обладают своим непосредственным объектом преступления. Так, объектом умышленного занижения кадастровой стоимости объектов недвижимости является порядок взимания платежей за землю, объектом умышленного искажения сведений Государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является порядок учета недвижимого имущества. Причем изменение сведений государственного кадастра недвижимости может быть совершено как действием, так и бездействием. А само искажение сведений может проявляться не только посредством подчисток и заведомо ложных сведений, но и посредством невнесения в государственный кадастр недвижимости действительных сведений. Объектом регистрации заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом является порядок оборота земель.

В свете существующих на сегодняшний день криминологических проблем обращает на себя внимание проблематика охраны оборота земли. Так, в науке уголовного права поднимаются вопросы обоснованности и целесообразности установления уголовной ответственности за умышленное занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, искажение сведений Государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрацию незаконных сделок с земельными участками. Например, ряд ученых отмечают, что регистрация сделок с землей, земельными участками или частью земельного участка создает избыточный запрет, т. к. содержащиеся в положениях ст. 170 УК РФ деяния охватываются составом злоупотребления должностными полномочиями [2, с. 39].

Л.М. Николаева признает искажение учетных данных Государственного земельного кадастра (ныне государственного кадастра недвижимости) наряду с регистрацией незаконных сделок с землей (ныне недвижимое имущество) частным случаем служебного подлога. В то же время уголовная ответственность за служебный подлог, в контексте ст. 292 УК РФ, наступает в

случае внесения должностным лицом, а также государственным служащим или муниципальным служащим, не являющимся должностным лицом, в официальные документы заведомо ложных сведений, а равно внесение в указанные документы исправлений, искажающих их действительное содержание, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности (при отсутствии признаков преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 292.1 УК РФ) [4, с. 46].

Однако если искажение учетных данных государственного кадастра недвижимости действительно можно рассматривать как частный случай служебного подлога, поскольку в ст. 170 УК РФ в интересующем контексте производится детализация, уточнение признаков преступления, а именно предмета, которым могут быть не любые официальные документы, а документы государственного кадастра недвижимости, то регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом расценивать в качестве частного случая служебного подлога, на наш взгляд, не вполне оправданно. Это связано с тем, что в ходе регистрации незаконной сделки с недвижимым имуществом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, как официальный документ, могут вноситься истинные сведения, соответствующие действительности, но отражающие факт незаконной сделки с недвижимым имуществом, то есть сделки, противоречащей российскому законодательству. В таком случае действия виновных не могут согласоваться с признаками, закрепленными в ст. 292 УК РФ.

Признавая искажение учетных данных государственного кадастра недвижимости частным случаем служебного подлога, необходимо отметить, что содеянное в данном случае квалификация осуществляется по ст. 170 УК РФ. Данной позиции придерживается и А.В. Путилин, указывая, что «искажение учетных данных Государственного земельного кадастра (в нашем случае кадастра недвижимого имущества) является видом служебного подлога и соответственно дополнительной квалификации по ст. 292 УК не требуется» [6, с. 41]. Здесь имеет место конкуренция общей и специальной нормы: норма,

предусматривающая уголовную ответственность за служебный подлог (ст. 292 УК РФ), выступает в качестве общей нормы по отношению к уголовно-правовой норме, регламентирующей ответственность за искажение учетных данных государственного кадастра недвижимости (ст. 170 УК РФ).

Законодательное определение подлога как факта внесения в официальные документы заведомо ложных сведений, а также внесение в названные документы исправлений, искажающих их действительное содержание (ст. 292 УК РФ), в целом приемлемо и для толкования термина «искажение» в ст. 170 УК РФ.

Литература

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 27.12.2020) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

2. Гладких В.И., Ермакова Т.Н., Коновалова А.Б. Преступления в сфере экономики: научно-практический комментарий. М.: Юрлитинформ, 2018.

3. Костюк М.Ф., Наумова А.А. Социальная обусловленность ответственности за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом // Вестник Московского университета. 2018. № 3.

4. Николаева Л.М. Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом как проявление коррупции в сфере экономической деятельности // Безопасность бизнеса. 2019. № 3.

5. Пинкевич Т.В., Зубалова О.А. Регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом: проблемы правоприменения // Вестник Казанского юридического института МВД России. 2019. № 2.

© 6. Путилин А.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет, 2006.