

Дачевский Сергей Петрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Уголовная ответственность за незаконный оборот земли

Аннотация. В данной научной статье рассмотрены признаки общественной опасности преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью, а также ее юридическое оформление; определены факторы, обуславливающие повышенную общественную опасность преступлений данного вида.

Ключевые слова: охрана земель; ответственность; признаки общественной опасности преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления.

Статья 170 УК РФ предусматривает уголовно-правовую ответственность за регистрацию заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Вопросы, связанные с регистрацией прав на земельные участки, иные объекты недвижимости, кадастровым учетом, а также платежами за землю, в той или иной мере касаются большинства граждан и организаций. Исходя из принципа платности землепользования, любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Все лица, так или иначе, являются землепользователями, а значит, прямо или

опосредованно становятся субъектами платежей за землю, которые могут быть выражены в виде земельного налога или арендной платы.

Если провести анализ характеристик общественной опасности преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления, представляется то, что в теории уголовного права она оценивается неоднозначно. В первую очередь необходимо отметить, что данная группа преступлений имеет относительно небольшую историю своего существования. Уголовно-правовой запрет, предусмотренный ст. 170 УК РФ, который изначально устанавливал ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей, появился в отечественном законодательстве с момента вступления в силу УК РФ. В настоящем виде ст. 170 УК РФ действует с 2015 г. Состав внесения заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории является сравнительно новым в российском уголовном законе – он закреплен с 2015 г.

И, наконец, преступление в виде внесения в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений криминализовано в 2010 г. В связи с этим в уголовно-правовой науке предпринимались попытки анализа эволюции лишь нормы об уголовной ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей, хотя результаты такого анализа являются довольно неоднозначными, поскольку данный запрет не был известен отечественному уголовному законодательству, в частности, в советские годы даже не существовало подобных норм [6, с. 70-85]. Поэтому стоит констатировать, что уголовная ответственность за преступления в сфере регистрации сделок с недвижимостью не является исторической традицией, характерной для российского уголовного законодательства.

Как отмечает Д.В. Ильин, применительно к преступлению, регламентированному ст. 170 УК РФ, «в преступной схеме заключения сделок с землей деяние выступает завершающим этапом, значимым звеном в теневом рынке недвижимости» [2, с. 143]. По мнению автора, данный тезис указывает

на одну из исходных характеристик общественной опасности преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью. Он позволяет отграничить исследуемые преступления от иных разновидностей криминального поведения, так как в приведенном утверждении подчеркивается, что регистрация незаконных сделок с недвижимостью, а также нарушения в сфере ее юридического оформления не тождественны в целом криминальному обороту недвижимости. Условно можно провести черту между преступными сделками, различными мошенническими действиями с недвижимостью, с одной стороны, и оформлением, регистрацией результатов соответствующего предшествующего криминального поведения – с другой. Объектом авторского исследования выступает именно вторая группа преступлений. Вместе с тем, не вызывает сомнений тот факт, что общественная опасность преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления во многом обуславливается уровнем антисоциальности предшествующего преступного поведения. В этом ключе видят общественную опасность регистрации незаконных сделок с землей многие авторы.

Как пишут М.В. Жерновой и А.П. Дорохов, «совершение данного преступления способствует необоснованной концентрации земельной собственности в руках узкого круга лиц, ведет к нерациональному использованию ценных сельскохозяйственных угодий, а также к возможному нарушению законных прав и интересов собственников и иных владельцев земельных участков. Кроме того, в результате совершения данного преступления (при занижении размеров платы за землю) причиняется вред финансовым интересам государства» [1, с. 25].

© С.М. Маисянц полагает, что «совершение данного деяния способствует поступлению крупных территорий земельных ресурсов в собственность ограниченного и замкнутого круга лиц. Это позволяет им оказывать влияние на иных субъектов экономической деятельности, прямо или опосредованно выражая собственные неправомерные условия. Специфичность механизма

данного деяния заслуживает того, чтобы быть предусмотренной в автономной специальной норме» [4, с. 43–45].

По мнению В.Ю. Шмакова, «состояние экономики, ее эффективность в значительной мере зависят от оборота земли и другой недвижимости. Без надлежащего функционирующего оборота земельных участков и иной недвижимости, то есть без обеспеченной законом возможности совершения купли-продажи, залога и иных сделок, немыслимо успешное развитие предпринимательской деятельности, а значит, и экономики в целом» [5, с. 44]. Представляется, что перечисленные обстоятельства, связанные с экономической вредоносностью вывода земли и других объектов недвижимости из законного рыночного оборота, действительно являются главенствующими в разрезе факторов, предопределяющих уровень общественной опасности рассматриваемых преступлений. В то же время, несмотря на такую роль указанных обстоятельств, стоит отметить, что не только они характеризуют общественную опасность преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью. На это ранее отчасти обращалось внимание в уголовно-правовой литературе. Например, по утверждению С.И. Лесняк, достаточную общественную опасность преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, предопределяют «следующие основные обстоятельства: 1) данное преступление нарушает общественные отношения, возникающие в сфере обращения специфичного вида недвижимого имущества, особо охраняемого государством, – земли; 2) оно содержит в себе угрозу нерационального использования земли, неблагоприятных экологических изменений; 3) такое преступление способно нарушить права и законные интересы, как отдельных граждан, так и общества, государства в целом (например, право собственности); 4) анализируемое преступление может причинить вред финансовым интересам государства; 5) данное преступление представляет собой произвол должностных лиц, действующих от лица государства, что подрывает авторитет государственной власти РФ» [3, с. 38–41]. Как видно, автор описывает весьма широкий спектр обстоятельств,

определяющих повышенную общественную опасность регистрации незаконных сделок с землей.

Автор исследования находит, что все они распространяются и на более широкую сферу, связанную уже не только с землей, но и с любыми видами недвижимости. В то же время преступления в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления в целом характеризуются более значимым уровнем общественной опасности. Объясняется это как тем, что в настоящее время под охрану уголовного закона поставлены отношения, возникающие в связи с регистрацией любой недвижимости, так и тем, что произошло расширение криминализации в этой области посредством установления уголовно – правового запрета на внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории.

Необходимо положительно оценить законодательное расширение перечня общественно опасных деяний в рамках ст. 170 УК РФ за счет постановки под охрану не только земли, но и других видов недвижимого имущества. Изначальное закрепление в этой норме уголовной ответственности только за регистрацию незаконных сделок с землей, вероятно, было оправданно.

Литература

1. Жерновой М.В., Дорохов А.П. Состояние преступности в сфере оборота земли на территории Приморского края // Российский следователь. 2009. № 8.

2. Ильин Д.В. Незаконные сделки с землей: уголовно-правовая оценка: монография. М., 2015.

3. Лесняк С.И. Общественная опасность как основополагающий фактор криминализации регистрации незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ) // Юрист-правовед. 2007. № 4.

4. Маисянц С.М. Преступления в сфере земельных правоотношений: понятие, содержание и проблемы расследования // Юрист-правовед. 2010. № 5.

5. Шмаков В.Ю. Основания криминализации регистрации незаконных сделок с землей по УК РФ 1996 года // Юридический вестник РГЭУ. 2007. № 2.

6. Яковлева О.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011.

© Бюллетень магистранта 2017 год № 5