

Г. А. Русанов\*

## УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕГИСТРАЦИЮ НЕЗАКОННЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ (ст. 170 УК РФ)

*Статья посвящена вопросам уголовной ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей. Исследуются элементы состава преступления, приводятся различные позиции по данному вопросу.*

*Ключевые слова: регистрация, сделка с землей, законодательство, уголовная ответственность*

*The article deals with criminal responsibility for registration of illegal land transactions. The author studies elements of the offence, considers different points of view on this problem.*

*Key words: registration, land transactions, legislation, criminal liability*

Общественная опасность незаконных сделок с землей заключается в том, что они нарушают законный порядок оформления сделок с землей, в результате страдают права собственников земли и интересы государства.

Объектом преступления выступают общественные отношения, обеспечивающие законный порядок оформления сделок с землей. Дополнительным объектом признаются общественные отношения, обеспечивающие интересы предпринимательской или иной деятельности и государственной власти, государственной службы и службы органов местного самоуправления.

Иной точки зрения придерживается И. А. Клепицкий: он утверждает, что «регистрация незаконных сделок с землей и иные деяния, указанные в ст. 170 УК, влекут ответственность независимо от того, связаны ли эта сделка или иные деяния с предпринимательской или иной экономической деятельностью лиц, их совершивших. Поэтому ст. 170 помещена в гл. 22 УК без необходимых для этого оснований. По существу, это должностное преступление, место которому в гл. 30 УК»<sup>1</sup>.

Предметом преступления является земля<sup>2</sup>.

Преступление, предусмотренное ст. 170 УК РФ, нечасто регистрируется компетентными органами, на что обращают внимание ряд ученых, в частности Н. А. Лопашенко, подробно исследовавшая статистику данного деяния и указавшая, что с 1997 по 2005 г. в России по ст. 170 УК РФ возбудили 106 уголовных дел в отношении 44 человек<sup>3</sup>. Причина невысоких показателей — высокая степень латентности названного преступления, обусловленная прежде всего механизмом незаконной регистрации сделок с землей, основанном на сложном порядке регистрации таких сделок, что создает трудности для выявления факта и доказывания преступления<sup>4</sup>.

Объективная сторона преступления состоит в совершении одного из следующих действий:

- регистрация заведомо незаконных сделок с землей;
- искажение учетных данных государственного кадастра недвижимости;
- умышленное занижение размеров платежей за землю.

Сделка признается незаконной, если она совершена с нарушением требований законодательства РФ (гражданского или земельного). Под регистрацией незаконных сде-

\* Русанов Георгий Александрович — кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры уголовно-правовых дисциплин Западно-Сибирского филиала Российской академии правосудия (Томск). E-mail: georgiy@mail.ru.

лок с землей понимается совершение действий, образующих процедуру регистрации и завершающихся внесением сведений о праве собственности на землю и иных правах в Государственный реестр, выдачей свидетельства о праве собственности на землю<sup>5</sup>.

Согласно ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе его продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. В установленном законом порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением<sup>6</sup>. Статья 27 ЗК РФ<sup>7</sup> гласит, что из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами: государственными природными заповедниками и национальными парками, зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды; объектами организаций Федеральной службы безопасности; объектами организаций федеральных органов государственной охраны; объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования; объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний; воинскими и гражданскими захоронениями; инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки: в пределах особо охраняемых природных территорий; из состава земель лесного фонда; в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности; занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд; предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров; предоставленные для нужд связи; занятые объектами космической инфраструктуры; расположенные под объектами гидротехнических сооружений; предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств; загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли; расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд; в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>8</sup>.

Относительно регистрации заведомо незаконных сделок с землей под заведомостью следует понимать достоверную осведомленность о регистрации сделки, которая не отвечает действующему гражданскому и земельному законодательству.

В ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>9</sup> государственный кадастр недвижимости понимается как систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с Законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Госу-

дарственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Законом сведений.

Если речь идет об искажении сведений, то имеется в виду внесение неверных сведений в документы Государственного кадастрового учета недвижимого имущества относительно местоположения, размера, кадастровой стоимости земельного участка и т. д.

Согласно ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формы платы — земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Под умышленным занижением платежей за землю подразумевается совершение действий, влекущих уменьшение платежей за землю, их несоответствие установленным законодательством ставкам.

Состав рассматриваемого преступления формальный, т. е. он считается оконченным с момента совершения любого из трех перечисленных действий.

Субъективная сторона характеризуется прямым умыслом: лицо осознает незаконность своих действий, связанных с незаконной регистрацией сделок с землей, искажением сведений государственного кадастра недвижимости, умышленным занижением размеров платежей за землю, и желает их совершить.

Обязательным элементом субъективной стороны данного преступления выступает его совершение из корыстной или иной личной заинтересованности.

Корыстная заинтересованность заключается в стремлении должностного лица путем совершения неправомерных действий получить для себя или других лиц выгоду имущественного характера, не связанную с незаконным безвозмездным обращением имущества в свою пользу или пользу других лиц (например, незаконное получение льгот, кредита, освобождение от каких-либо имущественных затрат, возврата имущества, погашения долга, оплаты услуг, уплаты налогов и т. п.).

Личная заинтересованность может выражаться в стремлении извлечь выгоду неимущественного характера, обусловленную такими побуждениями, как карьеризм, семейственность, желание приукрасить действительное положение, получить взаимную услугу, заручиться поддержкой в разрешении какого-либо вопроса, скрыть свою некомпетентность и т. п. (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 октября 2009 г. № 12 «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий»<sup>10</sup>).

Субъект преступления специальный — должностное лицо.

В примечании к ст. 285 УК РФ под должностными лицами понимаются лица, постоянно временно или по специальному полномочию осуществляющие функции представителя власти либо выполняющие организационно-распорядительные, административно-хозяйственные функции в государственных органах, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждениях, государственных корпорациях, а также в Вооруженных силах РФ, других войсках и воинских формированиях России.

Лица, занимающие государственные должности Российской Федерации, определяются как лица, занимающие должности, устанавливаемые Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами и федеральными законами для непосредственного исполнения полномочий государственных органов.

Аналогично определение лиц, занимающих государственные должности субъектов Российской Федерации (должности устанавливаются конституциями или уставами субъектов РФ).

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 10 февраля 2000 г. № 6 «О судебной практике по делам о взяточничестве и коммерческом подкупе»

организационно-распорядительные функции включают руководство коллективом, постановку и подбор кадров, организацию труда и службы подчиненных, поддержание дисциплины и т. д. К административно-хозяйственным функциям могут быть отнесены полномочия по управлению и распоряжению имуществом и денежными средствами, принятие решений и начисление заработной платы, премий, осуществление контроля за движением материальных ценностей и пр.<sup>11</sup>

Необходимо отметить, что круг субъектов данного преступления различен для каждого из перечисленных в ст. 170 УК РФ деяний: ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей несут должностные лица Федеральной регистрационной службы<sup>12</sup>; за искажение учетных данных — должностные лица Федерального агентства кадастра объектов недвижимости; при занижении налоговых платежей за землю — работники налоговых органов; в случае занижения арендной платы за землю — соответствующие должностные лица органов исполнительной власти.

<sup>1</sup> Клепицкий И. А. Система хозяйственных преступлений. М., 2005. С. 509.

<sup>2</sup> Например, объясняя свою позицию, Ю. Г. Васин замечает, что земля является предметом указанного преступления, «поскольку любое из деяний, предусмотренных в диспозиции ст. 170 УК РФ, совершается в связи с землей или по поводу ее» (Уголовное право. Особенная часть: учеб. / под ред. Л. Д. Гаухмана, С. В. Максимова. М., 2004. С. 242–243).

<sup>3</sup> Лопашенко Н. А. Преступления в сфере экономики. М., 2006. С. 265–266.

<sup>4</sup> В литературе трудности применения данной статьи связываются со следующими причинами: недостаточная четкость и полнота правового регулирования сделок с землей, порядка регистрации и учета данных; недооценка общественной опасности деяния; высокая латентность и ресурсоемкость собирания доказательств (Учебно-практический комментарий к Уголовному кодексу РФ / под ред. А. Э. Жалинского. С. 513).

<sup>5</sup> Уголовный закон в практике районного суда / под ред. А. В. Галаховой М., 2007. С. 270.

<sup>6</sup> СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>7</sup> Там же. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>8</sup> Там же. 2002. № 30. Ст. 3018.

<sup>9</sup> Там же. 2007. № 31. Ст. 4017.

<sup>10</sup> Бюл. Верховного Суда РФ. 2009. № 12.

<sup>11</sup> Сборник действующих постановлений Пленумов Верховных Судов СССР, РСФСР и Российской Федерации по уголовным делам / отв. ред. В. И. Радченко, науч. ред. А. С. Михлин. М., 2008. С. 407.

<sup>12</sup> В литературе вопрос о том, считается ли государственный регистратор должностным лицом, вызвал небольшую дискуссию. Представляется, что в данном случае следует согласиться с Б. В. Волженкиным, указывающим, что государственный регистратор безусловно является должностным лицом — представителем власти (Волженкин Б. В. Преступления в сфере экономической деятельности. СПб., 2007. С. 170).