

МАКСИМОВ М. И. MAXIMOV M. I.
Адъюнкт Ростовского юридическое института МВД России. Эл. почта: rui@mvd.ru
Post graduated student of the Rostov Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russian Federation. E-mail: rui@mvd.ru

ПРЕСТУПЛЕНИЯ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ НЕЗАКОННЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ: ВОПРОСЫ РЕГЛАМЕНТАЦИИ И КРИМИНАЛИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Аннотация. В статье автор обращает внимание на проблемы борьбы с преступлениями в сфере регистрации незаконных сделок с недвижимостью. Конкретизируя группу деяний, единым преступным результатом которых является неправомерный переход права собственности или иного законного владения на объекты недвижимости, совершаемый при активном участии должностных лиц и иных специалистов, реализующих предоставленные им полномочия вопреки интересам службы для совершения указанных деяний, автор выявил их общие черты и обосновал потребность в разработке частной межвидовой криминалистической методики расследования преступления в сфере регистрации незаконных сделок с недвижимостью.

Ключевые слова: недвижимость, объекты недвижимости, земельные участки, кадастр, регистрация, незаконные сделки

CRIMES IN THE FIELD OF REGISTRATION OF ILLEGAL REAL ESTATE TRANSACTIONS: ISSUES OF REGULATION AND FORENSIC RESEARCH

Annotation. In the article the author draws attention to the problems of combating crimes in the field of registration of illegal real estate transactions. Concretizing a group of acts, a single criminal result of which is the illegal transfer of ownership or other legal possession of real estate, committed with the active participation of officials and other professionals, implementing the powers granted to them contrary to the interests of the service for the Commission of these acts, the author identified their common features and justified the need for the development of private interspecies forensic methods of crime investigation in the field of registration of illegal real estate transactions.

Keywords: real estate, real estate, land, cadastre, registration, illegal transactions

Введение в УК РФ 1996 г. целого ряда деяний экономической и служебной направленности, неизвестных прежнему уголовному закону, олицетворяет состоявшуюся глобальную трансформацию экономической системы нашего государства, переход к рыночной модели экономики [1, с. 49—52; 2, с. 125—128], одной из составляющих которой явилось признание права частной собственности и иного

законного владения на земельные угодья и другие объекты недвижимости, что было несвойственно законодательству советского периода. За короткий период времени большинство наших соотечественников стали собственниками квартир, домовладений, земельных участков и других объектов недвижимости. Указанная тенденция способствовала активному вовлечению в данный сектор правоотношений также и криминалитета, охотно использовавшего различные пробелы законодательной регламентации оснований и порядка совершения гражданско-правовых сделок с недвижимостью, а также недостаточную правовую грамотность сограждан на этапе становления постсоветского законодательства [3, с. 30—33]. В результате в ранний постсоветский период не только многие собственники объектов недвижимости стали потерпевшими в результате мошенничества, вымогательства, иных преступных деяний, но и обширные земельные ресурсы, в том числе географически, экологически и исторически уникальные территории, оказались незаконно предоставленными в собственность заинтересованным лицам. Выделение земель нередко осуществлялось с нарушениями земельного законодательства, при отсутствии для этого оснований, с неправомерным изменением категорий земель, искажениями данных кадастра недвижимости, иными нарушениями порядка регистрации сделок, совершаемых не без ведома или участия должностных лиц, в ведении которых непосредственно находились полномочия по регистрации и оформлению сделок с землей, что обусловило введение в уголовный закон ст. 170 УК РФ.

Первоначальная редакция ст. 170 УК РФ, существовавшая с момента вступления в силу Уголовного кодекса Российской Федерации, устанавливала уголовную ответственность собственно за регистрацию незаконных сделок с землей, не охватывая своим содержанием другие объекты недвижимости. Это было обусловлено принятой в ранний постсоветский период системой кадастрового учета земельных участков автономно от иных объектов недвижимости, регламентированного Указом Президента РФ от 11.12.1993 № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» [4], затем — Федеральным законом РФ от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [5]. Одновременно в этот период в уголовном законе отсутствовала норма, прямо устанавливающая уголовную ответственность за регистрацию незаконных сделок с другими объектами недвижимости, помимо земельных участков.

Очевидно, что за короткий промежуток времени после введения частной собственности на землю на предоставленных земельных участках были возведены жилые дома и иные строения, относящиеся к другим, нередко самостоятельным объектам недвижимости, что обусловило потребность в совершенствовании различных средств юридической защиты прав и законных интересов их собственников, включая как совершенствование порядка регистрации, оформления и учета сделок с недвижимым имуществом, так и уголовно-правовую защиту. Аналогичным образом ощущалась потребность в совершенствовании гарантий защиты интересов добросовестных субъектов гражданско-правовых сделок с квартирами в многоэтажных домах, иными помещениями и строениями, включая различные формы ответственности уполномоченных должностных лиц. Лишь по мере вступ-

ления в силу Федерального закона РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [6] был принят универсальный государственный кадастр недвижимости, предусматривающий единый систематизированный учет различных объектов недвижимости: земельных участков, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства. С тех пор регулярно продолжалось совершенствование норм различных отраслей и институтов права, регулирующих порядок предоставления в собственность или иное законное владение различных видов недвижимости, заключения сделок с недвижимостью, а также их юридического оформления.

Однако существенное расширение криминализации предмета преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, включая все недвижимое имущество, а не только землю, состоялось лишь в 2015 г., будучи закоопленным Федеральным законом РФ от 13.07.2015 № 228-ФЗ. Расширение предмета преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, оказалось согласованным с изменением наименования данного деяния, которое в действующей редакции уголовного закона звучит следующим образом: «Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом». Одновременно этим же Федеральным законом № 228-ФЗ была введена норма, регулирующая уголовную ответственность за иные незаконные действия в сфере земельного законодательства, а именно ст. 170.2 УК РФ «Внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории». Кроме того, Федеральным законом от 01.07.2010 № 147-ФЗ в УК РФ введена норма ст. 285.3 УК РФ, криминализирующая внесение в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений.

Следственно-судебная практика свидетельствует о том, что должностные лица и иные уполномоченные субъекты, совершающие действия, грубо нарушающие установленный законодательством оборот объектов недвижимости, в зависимости от обстоятельств совершенного деяния, также могут привлекаться к уголовной ответственности по иным нормам, в частности ст. 285 УК РФ (злоупотребление должностными полномочиями), ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий), ст. 290 УК РФ (получение взятки), ст. 292 УК РФ (служебный подлог), и даже ст. 159 УК РФ (мошенничество), что характерно для случаев, если регистрация незаконных сделок с недвижимостью является элементом в составе сложной преступной «цепочки» по выводу недвижимости из правомерного оборота и его последующего сбыта заинтересованным лицам.

Например, А. Жабреев и Ю. Авдеева были осуждены за мошенничество в особо крупном размере, в результате которого находящийся в государственной собственности земельный участок, с расположенным на нем детским лагерем, был приобретен подставными лицами, подконтрольными Жабрееву, действовавшими от имени фиктивных иностранных коммерческих организаций. Совершение данного деяния было бы невозможно без активного использования своего служебного положения — Авдеевой — врио заместителя начальника территориального подразделения Управления Росреестра. Именно Авдеева, заведомо зная о подложности

кадастрового паспорта на земельный участок, и в целом, о незаконности всей сделки, вначале пыталась воздействовать на подчиненных государственных регистраторов, однако когда государственный регистратор категорически отказалась регистрировать переход права собственности на земельный участок, несмотря на давление Авдеевой, осужденная самостоятельно зарегистрировала данную сделку [7].

Кроме того, судебно-следственная практика свидетельствует о случаях, при которых преступления, связанные с регистрацией незаконных сделок с недвижимостью, выступали элементом в структуре организованной деятельности по легализации (отмыванию) имущества, приобретенного незаконным путем. Пленум Верховного суда РФ в своем Постановлении от 07.07.2015 «По делам о легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, и о приобретении или сбыте имущества, заведомо добытого преступным путем» выразил рекомендацию о том, что использование служебных полномочий государственным регистратором при осуществлении юридически значимых действий, необходимых для совершения сделки, заведомо для него направленной на легализацию (отмывание) денежных средств или иного имущества, квалифицируется как пособничество по ч. 5 ст. 33 УК РФ и по ст. 174 или ст. 174.1 УК РФ соответственно, а также при наличии к тому оснований — по ст. 170 УК РФ. В специальной литературе также отмечается, что преступления, предусмотренные ст. 170 УК РФ, в особенности связанные с занижением кадастровой стоимости объекта недвижимости, нередко оказываются связанными с налоговыми преступлениями [8; 9, с. 11—12].

Расследование преступлений, предусмотренных ст. 170 УК РФ, всегда отличалось определенными сложностями, в период действия как первоначальной редакции указанной нормы, так и в ее современной редакции. Также существуют немалые трудности в доказывании иных деяний, связанных с юридическим оформлением и регистрацией сделок с недвижимостью.

На наш взгляд, во многом такие сложности предопределены комплексом условий объективного и субъективного характера. Данные деяния являются новеллами постсоветского периода, характеризуются латентностью, соответственно, у субъектов расследования пока только нарабатывается опыт правоприменительной деятельности по их раскрытию и расследованию. Даже применительно к таким «классическим» преступлениям, как злоупотребление должностными полномочиями и превышение должностных полномочий, отсутствует продолжительный опыт инкриминирования их применительно к нарушению законодательства, регулирующего оборот земельных ресурсов и иных объектов недвижимости.

Регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом, хотя и входит в раздел преступлений в сфере экономики, что само по себе неоднозначно воспринимается некоторыми исследователями, однако по своей криминалистической сущности, заключенной в механизме преступления, оно являет собой экономическое преступление служебного характера [10, с. 72—77]. Служебный характер про-

является в наличии специального субъекта — должностного лица, использующего свое служебное положение при совершении преступления.

К совершению названных деяний причастны должностные лица, реализующие предоставленные им публичные полномочия по регистрации сделок с недвижимостью, их юридическому оформлению, иные полномочия в связи с государственным управлением в данной сфере: государственные регистраторы Росреестра, сотрудники Федеральной налоговой службы, исполнительных органов власти и т. д.

Криминалистический анализ уголовных дел и иных материалов практики свидетельствует о наличии у них таких криминалистически значимых качеств [11, с. 244—251; 12, с. 245—254], как общая и правовая грамотность, компетентность в выполнении предоставленных полномочий, глубокое знание не только правовых норм, регулирующих порядок осуществления государственно-властных полномочий, но и пробелов и коллизий законодательства, специфики правоприменительной практики, возможностей оперативных и судебно-следственных органов и т. п. Поэтому при мотивированности данных лиц на сокрытие преступления (прежде всего, при регулярном совершении регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом) они готовы представить следственно-судебным органам собственную контрверсию события, подкрепляемую определенными доказательствами, а также предпринять ряд мероприятий по сокрытию преступления, осуществлению противодействия расследованию.

Статьей 170 УК РФ предопределяются следующие типичные способы совершения анализируемого деяния: регистрация заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом; умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество или сделок с ним; занижение кадастровой стоимости объекта недвижимости. Данные способы лишь на первый взгляд воспринимаются в качестве очевидных [13, с. 66—69], отображаясь, прежде всего, в документах, фиксирующих процесс и результаты регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом. Осуществление регистратором и иными категориями субъектов преступления комплекса действий по сокрытию данного преступления в форме различных фальсификаций, обеспечивает латентность совершенного посягательства. Позиция же обвиняемых зачастую направлена на отрицание заведомо незаконного характера собственных действий, что проявляется в попытках представить неправомерные действия как непреднамеренные ошибки или упущения, не носящие умышленного характера, тем более — не преследующие целью повлиять на неправомерный переход права собственности на недвижимость. Существуют и другие проблемы, обусловленные расследованием преступлений в сфере регистрации объектов недвижимости, что требует их тщательного и системного изучения.

Таким образом, посягательства, единым преступным результатом которых является неправомерный переход права собственности или иного законного владения на объекты недвижимости, совершенный при активном участии должностных лиц и иных специалистов, использовавших предоставленные им полномочия для

совершения указанных деяний, представляют собой группу преступлений, расположенных в различных главах и даже разделах Уголовного кодекса Российской Федерации.

В то же время они имеют ряд общих черт с точки зрения криминалистических закономерностей механизма преступления [14, с. 3—9], а именно: единство преступного умысла, ориентированного на незаконное перераспределение недвижимости, общность криминалистически значимых особенностей субъектов преступления и способов приготовления, совершения и сокрытия преступления, а также следовой картины события преступления.

Эффективным средством криминалистического обеспечения повышения эффективности раскрытия и расследования различных категорий преступлений является разработка и последующее совершенствование частных криминалистических методик [15, с. 17—23; 16, с. 5—10]. Понятие, классификация, структура и содержание частных криминалистических методик традиционно привлекает внимание ряда ведущих криминалистов, что позволяет говорить о сформированности ее доктринальных положений [17, с. 23—35].

Указанные факторы обуславливают потребность в разработке частной межвидовой криминалистической методики расследования преступления в сфере регистрации незаконных сделок с недвижимостью, охватывающей собой не только собственно преступления, предусмотренные ст. 170 УК РФ, но и другие деяния, типичным предметом которых являются объекты недвижимости, незаконно перераспределяемые в результате умышленных действий должностных лиц и иных категорий специалистов, призванных реализовывать регламентированный законом порядок обращения объектов недвижимости. В дальнейших своих работах мы рассмотрим более детально конкретные элементы разрабатываемой нами частной криминалистической методики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. *Варданян А. В., Гончаров К. В.* Злоупотребление управленческими полномочиями в коммерческой или иной организации: опыт правоприменительной практики и некоторые проблемы возбуждения уголовного дела и предварительного расследования // *Юрист-Правоведь*. 2015. № 2 (69). С. 49—52.

2. *Грибунов О. П., Пермяков А. Л.* Российская Федерация как собственник коммерческой организации, которой причиняется имущественный вред в результате хищения // *Современное уголовно-процессуальное право России: уроки истории и проблемы дальнейшего реформирования: сб. мат. междунар. конф. к 60-летию д-ра юрид. наук, проф., заслуж. деятеля науки РФ В. В. Николюка*. 2016. С. 125—128.

3. *Варданян А. В., Мельникова О. В.* Преступления, связанные с нарушением земельного законодательства Российской Федерации: совр. тенденции и проблемы расследования // *Философия права*. 2014. № 5 (66). С. 30—33.

4. *Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации*. 1993. № 50.

5. *Рос. газ*. 2000. 10 янв.

6. *СЗ РФ*. 2007. Ст. 4017.

7. Приговор от 29.12.2012 Сысертского районного суда Свердловской области в отношении Жабреева А. С., Авдеевой Ю. В. // Судебные и нормативные акты Рос. Федерации: [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/E5Aa9SBKOqQX/> (дата обращения: 18.08.2018).

8. Ильин Д. В. Незаконные сделки с землей: уголовно-правовая оценка: дис. канд. юрид. наук. М., 2013.

9. Алексеенко Н. Н. Соотношение составов умышленного занижения размеров платежей за землю и уклонения от уплаты налогов с физических лиц или организаций // Рос. следователь. 2009. № 17. С. 11—12.

10. Варданян А. В., Айвазова О. В. Должностные преступления в сфере экономики как объект криминалистического научного анализа // Труды Акад. управления М-ва внутр. дел России. 2017. № 1 (41). С. 72—77.

11. Варданян А. В. Субъект преступления и личность преступника как междисциплинарные категории уголовно-правовых наук: вопросы соотношения и интеграции // Всерос. криминол. журн. 2016. Т. 10. № 2. С. 244—251.

12. Варданян А. В., Казаков В. В. Криминалистический анализ субъектов преступлений, связанных с воспрепятствованием законной предпринимательской или иной деятельности, как фактор повышения результативности расследования // Криминол. журн. Байк. гос. ун-та экономики и права. 2015. Т. 9. № 4. С. 745—754.

13. Варданян А. В. Роль теоретических положений криминалистического научного знания в формировании классификации способов совершения и сокрытия преступлений в сфере земельных правоотношений // Философия права. 2013. № 5 (60). С. 66—69.

14. Варданян А. В., Гончаров К. В. Механизм злоупотребления полномочиями субъектами управленческих функций в коммерческих и иных организациях как методологическая основа для формирования частной криминалистической методики расследования преступлений // Изв. Тул. гос. ун-та. Экон. и юрид. науки. 2015. № 4—2. С. 3—9.

15. Варданян А. В., Айвазова О. В. Принципы формирования частных криминалистических методик: совр. состояние и пути совершенствования // Изв. Тул. гос. ун-та. Экон. и юрид. науки. 2016. № 1—2. С. 17—23.

16. Варданян А. В., Кулешов Р. В. Криминалистические классификации преступлений и их системообразующая роль в формировании частных криминалистических методик расследования преступлений как научно обоснованных комплексов криминалистических рекомендаций // Рос. следователь. 2015. № 21. С. 5—10.

17. Варданян А. В., Грибунов О. П. Современная доктрина методико-криминалистического обеспечения расследования отдельных видов преступлений // Вестн. Вост.-Сиб. ин-та М-ва внутр. дел России. 2017. № 2 (81). С. 23—35.