

## Problems of counteraction of corruption in the field of registration of transactions with earth

Khatskevich A.<sup>1</sup>, Shishchenko E.<sup>2</sup>

### Проблемы противодействия коррупции в сфере регистрации сделок с землей

Хацкевич А. С.<sup>1</sup>, Шищенко Е. А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Хацкевич Алина Сергеевна / Khatskevich Alina – студент,  
юридический факультет;

<sup>2</sup>Шищенко Елена Андреевна / Shishchenko Elena – кандидат юридических наук, доцент,  
кафедра уголовного права, юридический факультет,  
Кубанский государственный аграрный университет, г. Краснодар

**Аннотация:** статья посвящена характеристике состава преступления, закрепляющего наказание за регистрацию незаконных сделок с землей и мерам по предотвращению проявлений коррупции в этой сфере. В статье предложены авторские методики борьбы с данным видом преступлений.

**Abstract:** the article is sanctified to description of delict corpus, fastening punishment for registration of illegal bargains with earth and to the measures on prevention of displays of corruption in this sphere. In the article authorial methodologies of fight offer against this type of crimes.

**Ключевые слова:** земля, кадастр, коррупция, платежи, преступление, противодействие, регистрация, сделки.

**Keywords:** earth, cadastre, corruption, payments, crime, counteraction, registration, transactions.

Коррупция является наиболее острой проблемой в современном российском обществе. Она оказывает негативное воздействие на общество, а также на все структуры, институты и отрасли, из которых оно состоит. Именно поэтому борьба с коррупцией несет в себе цель – искоренить ее как таковую. Однако выполнить эту задачу в полном объеме невозможно. Тем не менее, существуют определенные механизмы борьбы, включающие в себя антикоррупционные стратегии.

Особое место занимает коррупция в сфере земельных отношений. Ведь нередко правоохранительные органы и органы государственной власти бездействуют в отношении данного вида преступления. Законный порядок оформления земельных участков в собственность длится довольно долгий период. Однако очень часто мошенники под видом посредников предлагают свои услуги за регистрацию прав собственности в максимально короткий срок. Если же человек отказывается, то он сталкивается с рядом препятствий, сопряженных с бюрократическими проволочками.

В нашей статье мы хотим рассмотреть регистрацию незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ) [5]. Данный вид преступления очень актуален на сегодняшний день. Земля – многофункциональный предмет. Она является природным богатством и ресурсом нашей страны, а также выступает в роли товара, предмета различного рода сделок, пространственной основы в жилищном и промышленном строительстве. Кроме того она представляет собой недвижимое имущество, вовлеченное в гражданский оборот. Именно эти характеристики порождают множество прецедентов нарушений в сфере земельного оборота.

В 1922 году был принят Гражданский кодекс РСФСР, который изменил некоторые аспекты, связанные с землей. Так, примечание ст. 21 указанного кодекса упраздняло деление имущества на движимое и недвижимое в связи с отменой частной собственности [2]. Произошла национализация земли, вследствие которой она стала объектом собственности государства и была исключена из гражданского оборота. Регистрационная система потеряла свое значение. Именно по этой причине в российском уголовном законодательстве отсутствовали нормы, предусматривающие ответственность за регистрацию незаконных сделок с земельными участками. Однако все же существовали определенные нормы, обеспечивающие защиту и охрану земли от преступных посягательств. Примером может послужить ст. 87-а Уголовного кодекса РСФСР 1926 года. Она предусматривала ответственность за куплю-продажу, дарение, залог и иные формы нарушения законов о национализации земли [3]. Также по этой статье наказывалось такое деяние, как субаренда – аренда арендованной земли другому лицу.

С образованием Российской Федерации и одновременным восстановлением частной собственности рынок претерпел серьезные преобразования. Были приняты новые земельные реформы, которые изменили механизм оборота земли. Так, ст. 9 Конституции РФ установила три основные формы собственности на землю: государственную, муниципальную и частную [1]. Ст. 72 Конституции РФ закрепила, что в совместном ведении РФ и ее субъектов находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей. Ст. 216 Гражданского кодекса РФ определила перечень вещных прав на земельный участок [4]. Ст. 8 Гражданского кодекса РФ содержит предписания о земельных участках как об объектах недвижимого имущества, права на которые возникают с момента их государственной

регистрации. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ предусматривает проверку документов о предоставлении земельных участков[7]. Проведением специальной правовой экспертизы устанавливается компетенция органов, которые приняли решение о предоставлении земельного участка. Ст. 25 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ также содержит в себе нормы о том, что права на земельные участки подлежат государственной регистрации в соответствии с указанным выше федеральным законом №122 [6].

Исходя из данных нормативных правовых актов, мы видим, что земельный рынок и порядок оборота земельных участков нуждались в уголовно-правовой охране, элементом обеспечения которой стала ст. 170 Уголовного кодекса РФ.

Состав преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, имеет сложный характер. А.В. Путилин считает, что «непосредственным объектом данного преступления являются интересы законной предпринимательской и иной экономической деятельности, основанные на земельных отношениях, т.е. на правоотношениях по законному использованию земли в целях экономической деятельности» [13]. Также можно сказать, что непосредственным объектом рассматриваемого преступления является порядок регистрации сделок с земельными участками, установленный законом и представляющий собой совокупность общественных отношений, связанных с регистрацией действий и определенных прав на земельные участки. Если речь идет об искажении сведений Государственного кадастра недвижимости, то непосредственным объектом выступает порядок ведения Государственного кадастра, установленный законом и представляющий собой совокупность общественных отношений, связанных с действиями по сбору, обработке и хранению сведений о земельных участках, а также иных действий, предусмотренных законом. Говоря об умышленном занижении размеров платежей за землю, непосредственным объектом являются общественные отношения, связанные с порядком исчисления налога на землю и платы за аренду земли, который установлен налоговым и земельным законодательством. Объективная сторона, как правило, выражена действиями должностного лица, которое использует свое служебное положение, осуществляя регистрацию заведомо незаконных сделок с землей. На основании этого можно выделить дополнительный непосредственный объект данного преступления – государственные интересы, интересы государственной службы или службы в органах местного самоуправления.

Л.Д. Ермакова отмечает, что предметом состава регистрации незаконных сделок с землей является «государственный учет и порядок гражданского оборота земель в РФ» [11]. Также предметом преступления ст. 170 УК РФ можно назвать Единый государственный реестр прав, представляющий собой официальный информационный документ, включающий в себя сведения о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и иные данные.

Объективная сторона данного преступления выражается в совершении действия, после которого в Едином государственном реестре прав появляется запись о регистрации сделки с земельным участком, несоответствующая гражданскому и земельному законодательству. Обязательным признаком объективной стороны данного преступления является заведомая незаконность совершаемой сделки. Н.А. Лопашенко отмечает, что «объективная сторона искажения сведений Государственного кадастра недвижимости представляет собой внесение в Государственный земельный кадастр ложных записей или частичную подделку истинных учетных данных, которая может выражаться в подчистках, дописках, вытравливании записей и т.п.» [9].

Переходя к субъекту преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, можно сказать, что им является должностное лицо, пользующееся своим служебным положением при незаконной регистрации сделок с землей либо заведомым искажением данных Государственного кадастра недвижимого имущества либо умышленным занижением размеров земельных платежей. Отметим, что в ст. 170 УК РФ прямо указано именно должностное лицо в качестве субъекта этого преступления, понятие которого раскрывается в примечании 1 к ст. 285 УК РФ.

Характеризуя субъективную сторону, можно выделить такие ее признаки, как корысть и личная заинтересованность должностных лиц государственных органов, которые уполномочены на государственную регистрацию сделок с землей. Исходя из ст. 25 УК РФ, можно с точностью сказать, что данное преступление совершается только с прямым умыслом, т.к. лицо в любом случае осознает общественную опасность и противоправность своих действий, а также понимает, что таким образом нарушает законодательство. Мотив данного преступления содержит в себе цель заполучить материальные блага и извлечь выгоду имущественного характера.

Б.В. Волженкин считает, что причинами низкой эффективности реагирования правоохранительных органов на преступления в сфере экономики являются «высокая латентность экономических преступлений, непонимание их сути и отсутствие опыта и навыков раскрытия и исследования новых экономических преступлений у работников правоохранительных органов» [8].

Ученые выделяют различные методы борьбы с регистрацией незаконных сделок с землей и комплексы мер по противодействию коррупции в этой сфере. Так, А.А. Гостев считает необходимым «разграничить полномочия органов власти и управления по регулированию оборотом земельных

участков, социального контроля с участием институтов гражданского общества в борьбе с экономической преступностью» [10]. Г.А. Сергеева считает, что «в земельных отношениях представляется необходимым улучшение координации действий органов, осуществляющих учет и распределение земель, а также контроль за ними» [12].

В свою очередь, мы хотим предложить следующие меры по предотвращению совершения незаконной регистрации сделок с земельными участками, а именно:

1) Создание единой земельной интернет-системы, которая будет находиться в открытом доступе для всех граждан страны и действовать по аналогии портала «Государственных услуг». Любое лицо через данную систему в «он-лайн» режиме сможет пройти порядок оформления того или иного земельного участка. Последним этапом оформления будет являться одобрение сделки Министерством природных ресурсов и экологии РФ. Положительный либо отрицательный ответ должен быть дан в течение двух месяцев с момента подачи заявки на регистрацию. В течение этого периода Министерством будут проверяться все предоставленные гражданином документы, необходимые для сделки, а также будет проходить идентификация личности самого гражданина. Все это необходимо для вынесения взвешенного ответа. Если Правительство дает положительный ответ, то только после этого лицо идет в местный орган власти и заканчивает процедуру оформления участка путем получения согласия от него (что уже является чистой формальностью). Таким образом, местные органы власти и должностные лица уже никак не смогут повлиять на порядок регистрации сделки земельного участка. Им останется только поставить подписи в нужных документах и предоставить соответствующий участок.

2) Создание системы детекторов лжи. Она будет заключаться в том, что все должностные лица и их помощники, принимающие участие в оформлении сделок с землей, в конце каждого рабочего дня должны будут проходить специальное испытание полиграфом. Опытные специалисты будут задавать вопросы по поводу того, нарушали ли данные лица закон при оформлении той или иной сделки. После этого данные будут анализироваться. Во избежание подкупа самих полиграфистов считаем целесообразным осуществлять эту процедуру в «он-лайн» режиме. На чиновника надевают датчики, подключают к компьютеру. Далее с помощью специальной программы ему задают различные вопросы, а ответы тут же отправляются в Федеральную службу безопасности РФ. Таким образом, уже невозможно будет как-то изменить ответы на вопросы или пройти детектор повторно.

3) Создание видеотчетов. Известно, что местные органы власти регулярно отчитываются перед Правительством о проделанной работе в письменном или электронном виде. Мы предлагаем добавить к этому и видеотчеты. Так, каждый процесс оформления сделки с землей (а именно его завершающая стадия) должен записываться на видеоноситель. Гражданин обязательно должен показать на камеру свой паспорт, чтобы всем было видно, что личные данные в документах и человек в реальной жизни – совпадают. Таким образом, должностные лица не смогут внести поддельные сведения в документы, либо как-то исправить существующие, так как видеокамера все фиксирует.

### *Литература*

1. Конституция Российской Федерации. Издательство: Проспект, 2015.
2. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. URL: <http://civil-law.narod.ru> (Дата обращения: 19.05.2016).
3. Уголовный кодекс РСФСР 1926 года. URL: <http://avkrasn.ru> (Дата обращения: 19.05.2016).
4. Гражданский кодекс РФ. Издательство: Проспект, 2015.
5. Уголовный кодекс РФ. Издательство: Омега-Л, 2015.
6. Земельный кодекс РФ. Издательство: Омега-Л, 2015.
7. ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ. Издательство: Омега-Л, 2015.
8. Волженкин Б.В. Экономические преступления. СПб, 1999.
9. Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономической деятельности (комментарий к главе 22 УК РФ). Ростов-на-Дону, 1999.
10. Гостев А.А. Уголовно-правовые проблемы охраны земли. «Научные ведомости Белгородского государственного университета», № 8, 2009.
11. Ермакова Л.Д. Стадии совершения преступлений. «Уголовный процесс», № 9, 2005.
12. Сергеева Г.А. Особенности теневых экономических отношений в сфере земельных ресурсов: проблемы оценки и противодействия». «Социально-экономические явления и процессы», № 11, 2012.
13. Путилин А.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей. Краснодар, 2006.