

УДК 343.3/7

Атаев Зураб Атаевич

соискатель.

Российский государственный университет правосудия

zuro005@mail.ru

Zurab A. Ataev

applicant of Russian Academy of justice

zuro005@mail.ru

**Преступления в сфере регистрации сделок
с недвижимостью и ее юридического оформления:
особенности квалификации**

**Crimes in the sphere of registration of transactions with real estate
and its legal registration: features of the qualification**

***Аннотация:** В статье изложены результаты исследования проблем квалификации преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления. Разработаны и сформулированы критерии разграничения преступлений, предусмотренных ст. 170, 170² и 285³ УК РФ, с иными общественно опасными деяниями.*

***Ключевые слова:** уголовная ответственность, преступление, квалификация, недвижимость, регистрация, кадастровый учет, реестр.*

***Annotation:** The article presents the results of a study of problems of qualification offences in the sphere of registration of real estate transactions and its legal registration. Designed and formulated criteria for distinguishing between crimes under article 170, 170² and 285³ of the criminal code, and other socially dangerous acts.*

***Keywords:** criminal liability, offence, qualification, property registration, cadastral registration, the register.*

Специфика преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления (ст. 170, 170² и 285³ УК РФ) неизбежно порождает необходимость разработки рекомендаций по их отграничению и от других преступлений. Прежде всего следует отметить, что ввиду наличия в ряде указанных преступлений специального субъекта, обладающего признаками должностного лица, возникает потребность в определении критериев разграничения преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления с должностными преступлениями.

Для начала обратимся к анализу существующих в теории уголовного права наработок в этой части. Немало внимания в юридической литературе уделялось вопросам разграничения составов преступлений, предусмотренных ст. 170 и 285 УК РФ. Одни авторы отмечали, что «регистрация незаконных сделок с землей, а также умышленное занижение размеров платежей за

землю влекут уголовную ответственность по ст. 170 УК РФ. Ст. 285 не применяется, даже если в результате названных действий причинен существенный вред правоохраняемым интересам» [10, с. 15].

По мнению других исследователей, «регистрация незаконных сделок с землей и умышленное занижение размеров платежей за землю подлежат квалификации по ст. 170 УК РФ, только если данные действия не повлекли последствий, предусмотренных ст. 285, 286 УК РФ» [6, с. 172].

По утверждению А.В. Путилина, «регистрация незаконных сделок с землей, а также умышленное занижение размеров платежей на землю влекут уголовную ответственность по ст. 170 УК РФ. Ст. 285 УК РФ не применяется, даже если в результате названных действий причинен существенный вред правоохраняемым интересам. Иначе обстоит дело с такой формой объективной стороны состава, предусмотренного ст. 170 УК РФ, как искажение учетных данных Государственного земельного кадастра. Преступление совершается с использованием должностным лицом своего служебного положения и может быть признано должностным злоупотреблением. При наличии признаков ст. 285 УК РФ (последствия) эта форма ст. 170 УК РФ конкурирует с ней как общая и специальная» [12, с. 134].

Важно оговорить, что процитированные размышления основывались на редакции УК РФ, в которой еще отсутствовали ст. 170² и 285³ УК РФ. Поэтому на сегодняшний день рекомендации о конкуренции в ситуациях искажения сведений ЕГРН уже подчиняются несколько иным реалиям. Тем не менее основные вопросы в этом контексте актуальность отнюдь не утратили. Об этом свидетельствуют, в частности выводы авторов, исследовавших данную проблему в более поздний период.

Например, Н.Н. Алексеенко приходит к следующему выводу: «Исходя из правил о конкуренции уголовно-правовых норм, специальным составом выступает такой, который включает как признаки общего состава, так и имеет какие-либо дополнительные, специальные. Что же касается состава преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, то оно не имеет такого существенного признака объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 285 УК РФ, как последствия в виде существенного нарушения прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества или государства. Поскольку состав злоупотребления должностными полномочиями имеет дополнительный признак, которого нет в составе регистрации незаконных сделок с землей, данное преступление не может являться специальным составом. Эти преступления являются смежными, они имеют ряд общих признаков, но при этом значительно различаются» [3, с. 139]. Вероятно, данный автор полагает, что и проблемы разграничения данных составов преступлений как таковой и не существует. Хотя Н.Н. Алексеенко и не предлагает конкретных путей разрешения возможных затруднительных ситуаций в обозначенном разрезе.

Однако, по нашему мнению, вопрос о разграничении преступлений в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления все же требует отдельных пояснений. Несмотря на произошедшие в послед-

ние годы изменения отечественного уголовного законодательства в рассматриваемой нами области, проблема соотношения изучаемых преступлений с должностными, и, прежде всего, с злоупотреблением должностными полномочиями продолжает оставаться актуальной.

Вряд ли можно оспорить тезис о том, что, например, регистрация незаконных сделок с недвижимостью есть использование должностным лицом своих служебных полномочий вопреки интересам службы, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности. При тождественности признаков субъектов данных преступлений можно было бы решить вопрос об их разграничении, ссылаясь на традиционные правила при квалификации общей и специальной нормы. Но, как ранее было отмечено, проблема заключается в том, что обязательными признаками состава преступления, предусмотренного ст. 285 УК РФ, являются общественно опасные последствия в виде существенного нарушения прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества или государства.

На наш взгляд, единственным объяснением, которое может быть положено в основу разрешения анализируемой квалификационной ситуации, является использование исторического и систематического методов толкования уголовного закона. В связи с появлением в УК РФ ст. 285³ представляется возможным сделать вывод о том, что она является специальной разновидностью злоупотребления должностными полномочиями. И такой вывод, по нашему мнению, возможен, несмотря на различную конструкцию объективной стороны составов преступлений, регламентированных ст. 285 и 285³ УК РФ (первый – материальный, а второй – формальный).

В этой связи уместно привести доводы, излагаемые А.Н. Ильяшенко и А.С. Горловым: «нормы об ответственности за злоупотребление должностными полномочиями и за внесение в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений находятся в отношениях конкуренции общей и специальной нормы. При этом конкуренция в данном случае является неполной (непостоянной). ... Руководствуясь сформулированным положением, необходимо сделать вывод о том, что в ситуациях, когда содеянное лицом одновременно подпадает под признаки преступлений, предусмотренных ст. 285 и 285³ УК РФ, применению, в силу ч. 3 ст. 17 УК РФ, подлежит ст. 285³ УК РФ, как более специальная норма» [9, с. 92].

Экстраполируя эти доводы на преступления в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления, можно заключить, что не только ст. 285³ УК РФ является специальной по отношению к ст. 285 УК РФ, но и ст. 170 УК РФ является в данном ключе специальной по отношению к ст. 285 УК РФ.

Таким образом, в ситуации, когда содеянное лицом одновременно охватывается признаками составов преступлений, предусмотренных ст. 170 и 285 УК РФ, применению как специальная норма подлежит ст. 170 УК РФ.

Анализ материалов правоприменительной практики показывает, что нередко корыстная заинтересованность лица, осуществляющего действия,

поставленные под уголовно-правовой запрет в ст. 170 УК РФ, а равно в ст. 285³ УК РФ, сопряжена с получением должностным лицом незаконного вознаграждения. По этому поводу Е.А. Сухова считает, что «если ... должностное лицо за полученное им незаконное вознаграждение регистрирует незаконную сделку с землей, или искажает учетные данные Государственного земельного кадастра, или занижает размер платежа за землю, то оно подлежит уголовной ответственности по правилам о совокупности преступлений – по ст. 170 УК РФ и за получение взятки по ст. 290 УК РФ» [13].

Представляются, что такого рода рекомендации согласованы с соответствующими разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ, данными в постановлении «О судебной практике по делам о взяточничестве и об иных коррупционных преступлениях»: под незаконными действиями (бездействием), за совершение которых должностное лицо получило взятку (ч. 3 ст. 290 УК РФ), следует понимать действия (бездействие), которые: совершены должностным лицом с использованием служебных полномочий, однако в отсутствие предусмотренных законом оснований или условий для их реализации; относятся к полномочиям другого должностного лица; совершаются должностным лицом единолично, однако могли быть осуществлены только коллегиально либо по согласованию с другим должностным лицом или органом; состоят в неисполнении служебных обязанностей; никто и ни при каких обстоятельствах не вправе совершать.

К ним, в частности, относятся ... принятие незаконного решения на основании заведомо подложных документов, внесение в документы сведений, не соответствующих действительности.

При этом совершение должностным лицом за взятку действий (бездействие), образующих самостоятельный состав преступления, не охватывается объективной стороной преступления, предусмотренного ст. 290 УК РФ. В таких случаях содеянное взяткополучателем подлежит квалификации по совокупности преступлений как получение взятки за незаконные действия по службе и по соответствующей статье Особенной части УК РФ, предусматривающей ответственность за злоупотребление должностными полномочиями, превышение должностных полномочий, служебный подлог, фальсификацию доказательств и т.п. [1].

В разрезе проводимого нами исследования это означает необходимость в подобных случаях квалифицировать ст. 170 либо 285³ УК РФ по совокупности с соответствующей частью ст. 290 УК РФ.

Ввиду того, что многие общественно опасные деяния, связанные с регистрацией незаконных сделок с недвижимостью и ее юридическим оформлением, состоят в подлоге и при этом могут совершаться должностным лицом, перед правоприменителем стоит задача о необходимости квалификации содеянного в таком случае по ст. 292 УК РФ (Служебный подлог). В юридической литературе обращается внимание на проблемы разграничения преступлений, предусмотренных ст. 170 и 292 УК РФ. При этом, например, А.А. Гостев утверждает, что «отграничение состава ст. 170 от ст. 292 заклю-

чается в том, что в первом случае субъектом преступления является только должностное, а во втором – и не правоуполномоченное лицо» [7, с. 19].

Как представляется, предложенный вариант решения вопроса о разграничении указанных преступлений вряд ли можно признать приемлемым. Он допустим для решения вопроса об отграничении служебного подлога от внесения заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории, так как должностное лицо не является субъектом последнего преступления. А составу служебного подлога присущ субъект в лице должностного лица, хоть и наряду с государственным служащим или муниципальным служащим, не являющимся должностным лицом.

В свою очередь следует отметить, что умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости обладают всеми признаками служебного подлога. Совпадение наблюдается по всем признакам объективной стороны, а также субъекта (в случае совершения должностного подлога должностным лицом) и субъективной стороны. Искражение сведений ЕГРН – это ни что иное как внесение должностным лицом в официальные документы заведомо ложных сведений, а равно внесение в указанные документы исправлений, искажающих их действительное содержание.

Решение вопроса о квалификации содеянного в подобных случаях следует основывать на классическом правиле о квалификации при конкуренции общей и специальной нормы. Здесь норма, регламентированная ст. 170 УК РФ, представляет собой по отношению к ст. 292 УК РФ специальную норму, поскольку в ней учтены все основные признаки общей нормы и произведено уточнение, конкретизация предмета состава преступления. Поэтому в ситуации конкуренции обозначенных норм уголовного закона применению подлежит ст. 170 УК РФ.

Как известно, служебный подлог подразумевает ответственность исключительно для отдельных категорий лиц, наделенных властными полномочиями. Однако подлог документов, очевидно, не менее распространен и со стороны обычных граждан, не обладающих признаками специального субъекта. Для этих случаев российским уголовным законодательством регламентирована ответственность за подделку, изготовление или сбыт поддельных документов (ст. 327 УК РФ). При этом отдельные преступления в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления также могут быть совершены общими субъектами. В частности, речь ведется о подлоге документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории.

Вследствие известной новизны предписания, сформулированного в ст. 170² УК РФ, в уголовно-правовой науке обозначенный вопрос еще не получил обстоятельного освещения. Тем не менее, по отдельным позициям представляется возможным провести определенные параллели. Так, по мне-

нию А.Т. Булавинцева, «не являются субъектом предусмотренного ст. 170 УК РФ преступления физические лица, руководители и главные бухгалтеры коммерческих и некоммерческих организаций, а также индивидуальные предприниматели. При занижении руководителями и главными бухгалтерами коммерческих или некоммерческих организаций, а также индивидуальными предпринимателями размера подлежащего уплате земельного налога, содеянное ими образует состав подлога официального документа (ст. 327 УК РФ). В случае, если указанные лица после совершения подлога в процессе исчисления размера земельного налога совершат действия, влекущие неуплату земельного налога, содеянное руководителем и главным бухгалтером коммерческой или некоммерческой организации образует совокупность преступлений, предусмотренных ст. 327 и 199 УК РФ, а содеянное индивидуальным предпринимателем – совокупность преступлений, предусмотренных ст. 327 и 198 УК РФ» [5, с. 152 – 153].

Преломляя изложенные рассуждения в плоскость квалификации подлога документов, связанных с юридическим оформлением недвижимости, актуализируется вопрос о разграничении преступления, запрещенного ст. 170² УК РФ, с общеуголовной подделкой документов (ст. 327 УК РФ).

Согласно тексту диспозиции ч. 1 ст. 327 УК РФ, уголовно наказуемой является подделка официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в целях его использования либо сбыт такого документа. В этом случае представляется целесообразным провести аналогию со служебным подлогом. И решение вопроса о порядке квалификации здесь будет таким же: при конкуренции уголовно-правовых норм, предусмотренных ст. 170² УК РФ и ст. 327 УК РФ, применению подлежит ст. 170² УК РФ как более специальная норма.

Преступления в сфере регистрации сделок с недвижимостью и ее юридического оформления нередко совершаются в целях легализации имущества, заведомо добытого преступным путем. По мнению Н.А. Лопашенко, «должностное лицо может совершить регистрацию заведомо незаконных сделок с землей или искажение учетных данных Государственного земельного кадастра с целью придания законного характера происхождению собственности на землю. В этом случае оно подлежит дополнительной ответственности по ст. 174 УК РФ» [6, с. 173; 11, с. 285].

Данные разъяснения в полной мере согласуются с правовой позицией Пленума Верховного Суда РФ в этом контексте. В постановлении данной судебной инстанции «О судебной практике по делам о легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, и о приобретении или сбыте имущества, заведомо добытого преступным путем» указывается, что использование своих 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, квалифицируются как пособничество по ч. 5 ст. 33 УК РФ и по ст. 174 или

ст. 174¹ УК РФ соответственно и при наличии к тому оснований – по ст. 170 УК РФ соответственно [2].

В теории уголовного права обращается внимание также на то, что общественно опасные деяния исследуемой нами группы нередко связаны с налоговыми преступлениями. Так, Н.Н. Алексеенко, рассматривая проблемы разграничения составов преступлений, предусмотренных ст. 170 и ст. 198, 199 УК РФ, обращает внимание, прежде всего, на то, что, в отличие от ст. 198, 199 УК РФ, состав занижения размеров платежей за землю не подразумевает необходимость наличия крупного размера. Кроме того, данный автор увязывает отграничение данных преступлений с признаками их субъектов [3, с. 11 – 12].

Д.В. Ильин считает ошибочным «утверждение о том, что при наличии необходимых условий умышленное занижение налоговых платежей за землю следует квалифицировать по ст. 199 УК РФ. Статья 170 УК РФ предусматривает ответственность должностных лиц, умышленно занизивших размер земельного налога, на что имеется, как уже говорилось, прямое указание в законе, а ст. 199 УК РФ – ответственность налогоплательщиков, уклоняющихся от уплаты налогов и (или) сборов с организации» [8, с. 164 – 165].

В этой связи стоит сделать вывод о том, что уголовно-правовые нормы, регламентированные ст. 170 и 198, 199 УК РФ, не находятся в отношениях конкуренции. При наличии признаков данных составов преступлений, соответствующие нормы подлежат применению по совокупности.

Литература:

1. *Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 09.07.2013 № 24 «О судебной практике по делам о взяточничестве и об иных коррупционных преступлениях» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2013. – № 9.*

2. *Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 07.07.2015 № 32 «О судебной практике по делам о легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, и о приобретении или сбыте имущества, заведомо добытого преступным путем» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 9.*

3. *Алексеенко Н.Н. Соотношение составов умышленного занижения размеров платежей за землю и уклонения от уплаты налогов с физических лиц или организаций // Российский следователь. – 2009. – № 17. – С. 11-12.*

4. *Алексеенко Н.Н. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей: монография. – М.: Юрист, 2013.*

5. *Булавинцев А.Т. Уголовно-правовая характеристика регистрации незаконных сделок с землей: Дис. канд. юрид. наук. – М., 2007.*

6. *Волженкин Б.В. Преступления в сфере экономической деятельности по уголовному праву России. – СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2007.*

7. *Гостев А.А. Уголовно-правовое регулирование ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012.*

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

9. Ильяшенко А.Н., Горлов А.С. Уголовно-правовая охрана отношений в сфере ведения единых государственных реестров. – Краснодар: Краснодарский университет МВД России, 2013.

10. Лопашенко Н.А. Квалификация должностных преступлений в сфере экономической деятельности // Законность. – 1998. – № 5. – С. 15.

11. Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономики: Авторский комментарий к уголовному закону (раздел VIII УК РФ). – М.: Волтерс Клувер, 2006.

12. Путилин А.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей: Дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2006.

13. Сухова Е.А. Теоретические и практические проблемы уголовной ответственности за земельные преступления // Жилищное право. – 2006. – № 1.

Literature:

1. The resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation from 7/9/2013 No. 24 "About jurisprudence on cases of bribery and of other corruption crimes"//the Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2013. – No. 9.

2. The resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation from 7/7/2015 No. 32 "About jurisprudence on cases of legalization (washing) of the money or other property acquired in the criminal way and of acquisition or sale of the property which is obviously got in the criminal way"//the Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. – 2015. – No. 9.

3. Alekseenko N.N. A ratio of structures of deliberate understating of the amount of payments for the earth and evasion of taxes from natural persons or the organizations//the Russian investigator. – 2009. – No. 17. – Page 11-12.

4. Alekseenko N.N. The criminal and legal and criminological characteristic of crimes in the sphere of registration of illegal transactions with the earth: monograph. – М.: Lawyer, 2013.

5. Bulavintsev A.T. Criminal and legal characteristic of registration of illegal transactions with the earth: Yew. edging. юрид. sciences. – М, 2007.

6. Volzhenkin B.V. Crimes in the sphere of economic activities for criminal law of Russia. – SPb.: R. Aslanov's publishing house "Legal Press center", 2007.

7. Gostev A.A. Criminal and legal regulation of responsibility for registration of illegal transactions with the earth: Avtoref. yew. ... edging. юрид. sciences. – М, 2012.

8. Ilyin D.V. Illegal transactions with the earth: criminal legal treatment: Yew. ... edging. юрид. sciences. – М, 2013.

9. Ilyashenko A.N., Gorlov A. S. Criminal legal protection of the relations in the sphere of maintaining unified state registers. – Krasnodar: Krasnodar university Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation, 2013.

10. Lopashenko N.A. Qualification of malfeasances in the sphere of economic activity//Legality. – 1998. – No. 5. – Page 15.

11. Lopashenko N.A. *Crimes in the sphere of economy: The author's comment to the criminal law (section VIII Criminal Code of the Russian Federation)*. – M.: Volters Kluver, 2006.

12. Putilin A.V. *Criminal liability for registration of illegal transactions with the earth: Yew.... edging. yopud. sciences*. – Krasnodar, 2006.

13. Sukhova E.A. *Theoretical and practical problems of criminal liability for land crimes//Housing right*. – 2006. – No. 1.