

УДК 343.2/7

**Лаптев Дмитрий Алексеевич**

аспирант кафедры уголовного права,

Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина

[laptev.90@mail.ru](mailto:laptev.90@mail.ru)

**Dmitry A. Laptev**

graduate student of department of criminal law,

Kuban state agricultural university of I.T. Trubilin

[laptev.90@mail.ru](mailto:laptev.90@mail.ru)

**Проблема понимания предмета преступлений в сфере регистрации  
недвижимого имущества и его кадастровой оценки**

**The problem of understanding the subject of crimes in the field of registration  
of real estate and its cadastral valuation**

***Аннотация.** В настоящей статье рассматриваются аспекты правового понимания предмета преступного посягательства в качестве одного из квалифицирующих признаков преступлений в сфере регистрации прав, кадастрового учета в отношении недвижимого имущества, ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также в области кадастровой оценки объектов недвижимости.*

***Ключевые слова:** преступления в сфере регистрации недвижимости и ее кадастровой оценки, регистрация прав, кадастровый учет, ведение Единого государственного реестра недвижимости, кадастровая оценка, недвижимое имущество, незаконные сделки.*

***Annotation.** This article discusses aspects of the legal understanding of the subject of criminal infringement as one of the qualifying signs of crimes in the field of registration of rights, cadastral registration in respect of real estate, maintenance of the Unified State Register of Real Estate, and also in the field of cadastral valuation of real estate objects.*

***Keywords:** crimes in the field of registration of real estate and its cadastral valuation, registration of rights, cadastral registration, maintenance of the Unified State Register of Real Estate, cadastral valuation, real estate, illegal transactions.*

Фундамент общества образует собой социальные имущественные и неимущественные блага. Традиционно предметом любого преступления признается вещь, в отношении которой осуществляется противоправное воздействие.

В отличие от объекта, который является обязательным признаком любого состава преступления, предмет преступления – признак факультативный. Это означает, что некоторые преступные деяния могут и не иметь конкретного предмета посягательства (например, оскорбление,

клевета, дезертирство). Если же предмет преступления прямо обозначен в законе или очевидно подразумевается, то для данного состава преступления он становится признаком обязательным [1].

В уголовно-правовой теории мнения о предмете преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, неоднозначны.

По мнению Путилина А.В., «предметом преступлений в сфере экономической деятельности может быть только земля, используемая в экономических целях» [2].

Другая научная точка зрения, которую следует считать более корректной, заключается в том, что предмет указанных деяний носит комбинированный характер, сочетая в себе несколько социальных благ.

Например, Булавинцев А.Т., утверждает, что «предметом предусмотренных ст. 170 УК РФ преступных деяний являются следующие официальные документы:

- а) Единый государственный реестр прав;
- б) основные документы Государственного земельного кадастра (Единый государственный реестр земель, кадастровые дела, кадастровые карты (планы);
- в) расчетные налоговые документы (форма Налогового расчета по авансовым платежам и земельному налогу, налоговое уведомление, договор аренды земельного участка)» [3].

Алексеев Н.Н. полагает что «Предметы преступлений, предусмотренных ст. 170 УК РФ, - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственный кадастр недвижимости, платежные документы по уплате земельного налога или арендной платы, являющиеся официальными документами» [4].

Также, Гладких В.И. считает, что «в качестве предмета преступления по ст. 170 УК РФ, наиболее правильным следует считать не земельный участок, а совокупность документов, в которые вносятся соответствующие записи, образующие собой Государственный земельный кадастр, а также расчетные документы по уплате земельного налога либо арендной платы» [5].

Отметим, что мнения вышеприведенных ученых-правоведов были сформированы в ходе исследования ст. 170 УК РФ в предыдущих редакциях. Их обобщение указывает на то, что предметами рассматриваемых преступлений могут быть: недвижимость, официальные сведения и документы из информационных ресурсов в отношении недвижимости, а также документы по налогообложению на недвижимое имущество.

Также интересным представляется мнение М.В. Феоктистова, проводившего исследование норм ст. 170 УК РФ в нынешней редакции, о том, что «предметом данного преступления могут выступать:

- а) сделки с недвижимым имуществом;
- б) учетные сведения Государственного кадастра недвижимости;
- в) учетные сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- г) кадастровая стоимость объектов недвижимости» [6].

Мы склонны частично согласиться с мнением М.В. Феоктистова с учетом отдельных особенностей. Диспозиция ст. 170 УК РФ (первоначальной редакции) включала в себя составные части: незаконные сделки, земля, учетные данные Государственного земельного кадастра, платежи за землю.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленных на изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ). Права на недвижимое имущество, возникающие на основании сделок, подлежат обязательной государственной регистрации (131, 164 ГК РФ) [7].

При осуществлении государственной регистрации прав, в ЕГРН вносится запись, а также выставляется соответствующая регистрационная отметка, форма которой устанавливается в приложении № 2 к Приказу Минэкономразвития РФ от 16 декабря 2015г. № 943 [8] на экземплярах самой сделки, один из которых прикрепляется в реестровое дело в отношении конкретного объекта недвижимого имущества и направляется в архив органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество, а остальные экземпляры выдаются сторонам регистрируемой сделки.

Архив указанного органа образует собой сведения и документы в бумажном и электронном виде, формируя при этом Единый государственный реестр недвижимости.

Иначе говоря, любая сделка является одной из форм правоустанавливающих документов (на основании которых возникают соответствующие права на недвижимость).

В то же время, стоит заметить, что современное законодательство о системе регистрации прав выстраивается таким образом, что предметом государственной регистрации выступает право (обременение, ограничение). В частности, в Законе о регистрации недвижимости № 218 употребляется «государственная регистрация прав», но не «государственная регистрация сделок». В отдельных случаях, может осуществляться регистрация сделки, но технически в ЕГРН вносятся сведения и о сделке и о возникающем, изменяющемся или прекращающемся на ее основании праве. Но во всех правовых случаях, в том числе, и при осуществлении регистрации прав, возникающих не на основании сделок (например: на основании судебного акта, постановления местной администрации и т.д.), регистрируется само право (обременение, ограничение).

Это обуславливает необходимость замены в ст. 170 УК РФ такого признака как «незаконные сделки» на «право».

Согласно ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки [9].

Наряду с земельными участками, к недвижимым вещам законодательство относит участки недр земель, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. При этом, недвижимым имуществом считается - жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (ст. 130 Гражданского Кодекса РФ).

Правовое положение системы регистрационной деятельности, которое регулировалось Указом Президента Российской Федерации от 11.12.1993г. N 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» [10], Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. N 622 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» [11], в том числе и структура Поземельной книги [12] - существовавшие на момент введения в действие УК РФ, в том числе и ст. 170, указывает на то, что регистрация прав осуществлялась не только в отношении земель, но и прочно связанной с ней недвижимости.

Соответственно, государством уделялось более важное значение в отношении земель в сравнении с прилегающими к ним зданиям, строениям, сооружениям и иным разновидностям недвижимого имущества, регистрации подлежали права в отношении всех категорий недвижимости, но содержание ст. 170 УК РФ (первоначальной редакции) не включало в себя недвижимое имущество, прочно связанную с землей, в качестве предмета уголовно-правовой охраны.

Изменение законодателем предмета исследуемых противоправных деяний в содержании ст. 170 УК РФ с «земли» на «недвижимое имущество» следует признать существенным продвижением к формированию уголовно-правового понимания охраняемых нормами ст. 170 УК РФ социальных институтов с учетом их современного правового положения.

Реформирование сферы государственного кадастрового учета обуславливало изменение формы и содержания информационного ресурса кадастрово-учетных данных, что, в свою очередь, отражалось и на ее уголовно-правовой охране.

До 24.07.2015г. диспозиция ст. 170 УК РФ содержала в себе положение об информационном ресурсе кадастрово-учетных данных. Далее Федеральным законом от 13.07.2015г. № 228-ФЗ [13] нормы ст. 170 УК РФ были дополнены таким предметом как информационный ресурс о правах на недвижимость, образовав при этом «умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На данный момент предмет исследуемых противоправных деяний включает в себя сведения, документы государственного кадастра недвижимости (ГКН) и единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

На наш взгляд, приведенное позиционирование о предмете данного деяния представляется не совсем рациональным.

До момента вступления в силу Закона о регистрации № 218 (02.01.2017г.) сферы регистрации прав и кадастрового учета регулировались по отдельности Законом о регистрации № 122 и Законом о кадастре № 221, регламентируя при этом ЕГРП и ГКН.

На данный момент единственным достоверным источником достоверной информации, сочетающим в себе сведения из ГКН и ЕГРП, является ЕГРН, установленный Законом о регистрации № 218.

Это, в свою очередь, обуславливает необходимость замены содержащихся в ст. 170 УК РФ ГКН и ЕГРП на ЕГРН.

Во время проектирования УК РФ, включая и нормы ст. 170 УК РФ, правовое положение института платы за землю включало в себя Закон РСФСР от 11.10.1991г. № 1738-1 «О плате за землю» (ред. от 27.12.1995г.) [14], согласно ст. 6 которого, существовали следующие формы платы за земли:

- земельный налог;
- арендная плата арендатором земель;
- нормативная цена (стоимость) земли при ее обороте (которая является своеобразным зачатком ныне существующей кадастровой стоимости).

Вместе с системой расчета платежей за землю, устанавливавшейся Инструкцией Госналогслужбы РФ от 17.04.1995г. № 29 «По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю» [15], правилами Инструкции Госналогслужбы РФ от 30.05.1995г. № 31 «О порядке исчисления и уплаты налогов на имущество физических лиц» [16] регламентировался отдельный порядок исчисления платежей на недвижимое имущество.

Отсюда можно усмотреть то, что предмет деяний в ст. 170 УК РФ (первоначальной редакции) включал в себя платежи за землю, подразделяющиеся на земельный налог, арендную плату, нормативную цену за земли.

Реформирование системы государственной оценки недвижимого имущества обусловило изменение законодателем содержания ст. 170 УК РФ, заменив «платежи за землю» на «кадастровую стоимость объектов недвижимости», что в свою очередь предполагает собой вытеснение из рамок предмета рассматриваемых противоправных деяний таких категорий как «земельный налог» и «арендной платы». В то же время, стоит заметить, что формулировка «кадастровая стоимость объектов недвижимости» по существу является своеобразным аналогом ранее существовавшей системе нормативной цены на землю.

Содержание, выраженное в «занижении кадастровой стоимости объектов недвижимости» говорит о том, что в качестве предмета указанного деяния выступает кадастровая стоимость конкретного объекта недвижимого

имущества. Все же, на наш взгляд, предмет исследуемой формы противоправного поведения отражен не в полной степени. В частности, к приведенному содержанию могут включаться «сведения о кадастровой стоимости недвижимости в ЕГРН», или, например, «размер кадастровой стоимости». То есть, в данном случае, может возникнуть вопрос о расширительном толковании норм ст. 170 УК РФ в части понимания кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве предмета исследуемых противоправных деяний.

Принимая во внимание бланкетный характер норм ст. 170 УК РФ, которые, в свою очередь, отсылают на положения Закона о кадастровой оценке № 237, предмет исследуемых преступлений включает в себя размер кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимого имущества, исчисляемый в ходе государственной кадастровой оценки. Это обуславливает необходимость дополнения в ст. 170 УК РФ словом «размер», образуя при этом «размер кадастровой стоимости объектов недвижимости».

В то же время, предмет данного деяния сочетает в себе официальные сведения и документы на бумажных носителях и в электронно-цифровом виде, подготавливаемые и оформляемые в ходе всего процесса кадастровой оценки.

Таким образом, предмет преступления, предусмотренного ст. 170 УК РФ, следует считать: конкретную недвижимость, вещное право на недвижимое имущество, официальные сведения, документы на бумажных носителях и в электронно-цифровом виде в ЕГРН, а также размер кадастровой стоимости недвижимости, и сведения и документы, оформляемые в процессе кадастровой оценки объектов недвижимости.

### ***Литература***

1. Трунов И.Л., Айвар Л. *Энциклопедия будущего адвоката. 2-е изд. М// изд-во «Волтерс Клувер».* 2007. С 866.

2. Путилин А.В. *Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей: дис. к.ю.н. Краснодар, 2006. С. 11.*

3. Булавинцев А. Т. *Уголовно-правовая характеристика регистрации незаконных сделок с землей: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.08. - Москва, 2007. – 217с.*

4. Алексеенко Н.Н. *«Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей: Монография».* 2013. – 152с.

5. В.И. Гладких. *Квалификации преступлений в сфере экономики. Курс лекций: под ред. проф. В.И. Гладких. - М., 2014.-430 с.*

6. Феоктистов М.В. *«Девiantное поведение в сфере государственного кадастрового учета и последующей регистрации недвижимости: комментарий законодательных новелл с позиции доктрины и практики».* КубГУ. *Научная статья № 1(36).* 2016.

7. *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994г. № 51-ФЗ (ред. от 03 августа 2018)(с изм. и доп., вступ. в силу*

с 01 сентября 2018г.): СПС КонсультантПлюс: URL: <http://www.consultant.ru/> 19.09.2018.

8. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (с изм. и доп. от 10 апреля 2018г.) (с Приложением № 2. Форма специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки): Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2016г. № 943: СПС Гарант: URL: <https://base.garant.ru/71363112/> 19/09/2018.

9. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ (ред. от 03 августа 2018) (с изм. и доп. вступившими в силу с 01 сентября 2018): СПС КонсультантПлюс: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) 20.09.2018г.

10. О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость: Указ Президента Российской Федерации от 11.12.1993г. N 2130 (утратил силу на основании Указа Президента Российской Федерации от 25 января 1999г. № 112): URL: <http://legalacts.ru/doc/ukaz-prezidenta-rf-ot-11121993-n-2130/> 20.09.2018г.

11. О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. N 622 (с изм. и доп. от 04 августа 1995г.) (утратило силу на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 26 октября 1992г. № 112): СПС Гарант: URL: <http://base.garant.ru/2108039/> 21.09.2018

12. О государственном земельном кадастре и регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость: Письмом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству от 31.08.1994г. № 2-14/1316 (Вместе с «Методическими указаниями о государственной регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость») (утратил силу на основании Приказа Госкомзема Российской Федерации от 03.06.1998г. № 68): URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=6320/> 21.09.2018

13. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 13.07.2015г. № 228-ФЗ: СПС Гарант: URL: <http://base.garant.ru/71127768/> 21.09.2018

14. О плате за землю: Закон РСФСР от 11.10.1991г. № 1738-1 (ред. от 27.12.1995г.): СПС КонсультантПлюс: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5977/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5977/) 21.09.2018

15. По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю»: Инструкция Госналогслужбы от 17.04.1995г. № 29: URL: <https://zakonbase.ru/content/part/102249/> 21.09.2018

16. *О порядке исчисления и уплаты налогов на имущество физических лиц: Инструкции Госналогслужбы РФ от 30.05.1995г. № 31 (ред. от 01.04.1996):* СПС КонсультантПлюс: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_6898/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6898/) 21.09.2018

## References

1. *Trunov I.L., Aivar L. Encyclopedia of the future lawyer. 2nd ed. M // Wolters Kluwer publishing house. 2007. P 866.*

2. *Putilin A.V. Criminal liability for registration of illegal land transactions: dis. Ph.D. Krasnodar, 2006. p. 11.*

3. *Bulavintsev AT T. Criminally-legal characteristic of registration of illegal transactions with the earth: the dissertation ... PhD in law: 12.00.08. - Moscow, 2007. - 217с.*

4. *Alekseenko N.N. "Criminal law and criminological characteristics of crimes in the field of registration of illegal land transactions: Monograph". 2013. - 152s.*

5. *V.I. Smooth. Qualifications of crimes in the field of economics. Course of lectures: ed. prof. IN AND. Smooth. - M., 2014.-430 p.*

6. *Feoktistov M.V. "Deviant behavior in the field of state cadastral registration and subsequent registration of real estate: a comment on legislative developments from the standpoint of doctrine and practice." KubSU. Scientific article number 1 (36). 2016*

7. *Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994. No. 51-FZ (as amended on August 3, 2018) (as amended and added, entered into force on September 1, 2018): ATP ConsultantPlus: URL: <http://www.consultant.ru/September 19, 2018>.*

8. *On the establishment of the procedure for maintaining the Unified State Register of Real Estate, the form of a special registration label on the document expressing the content of the transaction in electronic form, the procedure for changing the information on the location of land borders in the Unified State Register of Real Estate when correcting the registry error " . from April 10, 2018) (with Appendix No. 2. The form of a special registration inscription on the document expressing the containing transactions): Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation Feder from December 16, 2016 No. 943: ATP Guarantor: URL: <https://base.garant.ru/71363112/09/19/2018>.*

9. *Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001. No. 136-FZ (as amended on August 03, 2018) (as amended and added. Effective from September 1, 2018): ATP ConsultantPlus: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) 20.09.2018 .*

10. *On the state land cadastre and registration of documents on real estate rights: Decree of the President of the Russian Federation of 11/12/1993. N 2130 (became invalid on the basis of the Decree of the President of the Russian Federation of January 25, 1999 No. 112): URL: <http://legalacts.ru/doc/ukaz-prezidenta-rf-ot-11121993-n-2130/> 20.09.2018.*



11. *On the improvement of the state land cadastre in the Russian Federation: Resolution of the Government of the Russian Federation of August 25, 1992 N 622 (as amended and added on August 4, 1995) (expired on the basis of the Resolution of the Government of the Russian Federation of October 26, 1992 No. 112): ATP Guarantor: URL: <http://base.garant.ru/2108039/> 09/21/2018*

12. *About the state land cadastre and registration of rights to land plots and real estate strongly associated with them: By letter of the Committee on Land Resources and Land Management dated August 31, 1994. No. 2-14 / 1316 (Together with the “Methodical instructions on the state registration of the rights of citizens and legal entities to land plots and property closely associated with them”) (invalidated on the basis of the Order of the State Land Committee of the Russian Federation of June 06, 1998 No. 68): URL : <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=6320/> 09/21/2018*

13. *On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of July 13, 2015 No. 228-FZ: ATP Guarantor: URL: <http://base.garant.ru/71127768/> 09/21/2018*

14. *About a payment for the earth: Law RSFSR from 10/11/1991. No. 1738-1 (as amended on 12/27/1995): ATP ConsultantPlus: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5977/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5977/) 09.21.2018*

15. *On the application of the Law of the Russian Federation “On Land Fees”: the instruction of the State Tax Service of April 17, 1995. No. 29: URL: <https://zakonbase.ru/content/part/102249/> 09/21/2018*

16. *On the procedure for the calculation and payment of taxes on property of individuals: Instructions of the State Tax Service of the Russian Federation of 30.05.1995. No. 31 (ed. 04/01/1996): ATP ConsultantPlus: URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_6898/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6898/) 09/21/2018*