

Научная статья  
[https://doi.org/ 10.23672/SAE.2023.11.11.050](https://doi.org/10.23672/SAE.2023.11.11.050)  
УДК 343.98



## ОТДЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ПЕРВОНАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ

*Лозовский Д.Н., Андрианов А.Г.*  
*Кубанский государственный университет*

**Аннотация.** В статье рассмотрены особенности деятельности правоохранительных органов по расследованию преступлений в сфере земельных отношений на первоначальном этапе. Определены характеристики земельного участка, как предмета преступлений. Выявлены наиболее часто встречающиеся способы совершения данных преступлений. Предложена классификация субъектов рассматриваемого вида преступлений. Также, проанализированы особенности производства отдельных следственных действий в процессе расследования преступлений в сфере земельных отношений, даны рекомендации по повышению их эффективности. Первоначальный этап расследования хищений прав на земельные участки выполняется с применением современных методов анализа данных и технологий, что позволяет увеличить эффективность процесса и ускорить выявление нарушений. Систематический подход и комплексный анализ информации позволяют создать полное представление о состоянии истории использования земли и выявить все возможные незаконные действия.

**Ключевые слова:** земельный участок; преступления в сфере земельных отношений; тактика производства отдельных следственных действий; расследование преступлений на первоначальном этапе.

## CERTAIN ASPECTS OF THE INVESTIGATION OF CRIMES IN THE FIELD OF LAND RELATIONS AT THE INITIAL STAGE

*Denis N. Lozovsky, Artem G. Andrianov*  
*Kuban State University*

**Abstract.** The article discusses the features of the activities of law enforcement agencies to investigate crimes in the field of land relations at the initial stage. The characteristics of the land plot as the subject of crimes are determined. The most common ways of committing these crimes have been identified. The classification of subjects of the considered type of crimes is proposed. The features of the production of individual investigative actions in the process of investigating crimes in the field of land relations are also analyzed, recommendations are given to improve their effectiveness. The initial stage of the investigation of theft of land rights is carried out using modern methods of data analysis and technology, which allows to increase the efficiency of the process and speed up the detection of violations. A systematic approach and a comprehensive analysis of information allow you to create a complete picture of the state of the history of land use and identify all possible illegal actions.

**Keywords:** land plot; crimes in the sphere of land relations; tactics of individual investigative actions; investigation of crimes at the initial stage.

**Введение.** В настоящее время сделки в отношении земельных участков получили широкое распространение, и вопросы, связанные с их регулированием, стоят наиболее остро. На правовую природу данных сделок влияют многие факторы: категория земельного участка, нахождение его в собственности физического, юридического лица или же государства и другие.

Спецификой расследования преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков заключается в том, что данный вид преступлений относится как к экономической, корыстной и организованной преступности, так и к экологической, одновременно являясь частью преступлений против собственности и (или) экономической деятельности.

Достаточно сложно судить о преступлениях с сфере незаконного оборота земельных участков, совершенных в конце 1990-х годов, когда земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности сельскохозяйственных предприятий, были захвачены путем «рейдерских захватов», при которых, как правило, с использованием поддельных правоустанавливающих документов преступные сообщества завладели сельскохозяйственными предприятиями, вне зависимости от объемов их товарооборота и территории деятельности. При этом, существующая «защита» со стороны правоохранительных органов не принесла должных результатов, а в отдельных случаях, наоборот ухудшила положение.

Постоянно меняющееся законодательство в сфере земельных правоотношений, а также новые информатизированные способы совершения преступлений, порождают необходимость четкого нормативно-методического материала.

**Обсуждение.** В ходе расследования хищений прав на земельные участки первоначальный этап играет ключевую роль. Этот этап подразумевает проведение тщательных исследований и сбор необходимой информации для последующего анализа и принятия соответствующих мер.

На этапе первоначального расследования, специалисты анализируют доступные документы и учреждения, связанные с землепользованием и правами на землю. Это может включать проверку регистрационных документов, правоустанавливающих актов и других документов, связанных с принадлежностью и использованием земли.

Важным аспектом первоначального этапа является проверка соблюдения законодательства и нормативных требований, регулирующих земельные отношения. В ходе такой проверки, специалисты выявляют нарушения, связанные с незаконными сделками, передачей прав на землю по льготным условиям или без надлежащего разрешения, а также другими формами незаконной апроприации земельных ресурсов.

Помимо анализа документов, первоначальный этап расследования включает общение с заинтересованными сторонами, такими как владельцы земли, местные и федеральные

органы исполнительной власти, органы местного самоуправления и другие участники процесса землепользования. Это позволяет получить дополнительную информацию, подтвердить факты и разрешить сомнения в отношении подлинности документов или сделок.

Предметом рассматриваемого вида преступлений является земельный участок как основа жизни и деятельности человека, а также правоустанавливающие документы на данный участок.

К общим характеристикам земельного участка относятся:

- целевое назначение (земли сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; промышленности, энергетики, транспорты, связи; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса и т.д.);

- вид разрешенного использования (сельскохозяйственное использование, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, садоводство, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, обеспечение сельскохозяйственного производства, для индивидуального жилищного строительства и т.д.);

- вид права на земельный участок (собственность, аренда, субаренда и т.д.);

- наличие ограничений, обременений и сервитутов (например, арест).

Частными характеристиками земельного участка, которые позволяют индивидуализировать его от всех остальных, являются:

- кадастровый (условный) номер;
- местоположение (координаты точек его границ, то есть точек изменения описания границ участка и деления их на части);

- площадь и размеры участка;
- адрес земельного участка;
- топографические и качественные характеристики (включают в себя описание поверхностного и подпочвенного слоя земли, ландшафта, контуров и иных топографических данных);
- кадастровая и рыночная стоимость.

Следственная практика показывает, что выявление способа подготовки и способа хищения позволяет в большинстве случаев не только выдвинуть перспективную версию о личности преступника, но и установить его.

Субъектами рассматриваемых преступлений в основном являются должностные лица, наделенные правом распоряжаться имуществом, в нашем случае земельными участками, находящимися в муниципальной и государственной собственности, в дальнейшем похищенными, а также работники, с которыми заключен договор о полной материальной ответственности, но игнорирующие или полагающие, что избегают уголовной ответственности за содеянное. Большинство указанных субъектов имеют среднее, специальное либо высшее образование, умело разбираются в учете и отчетности.

На основе результатов изучения судебной и следственной практики по уголовным делам в сфере незаконного оборота земельных участков, предлага-

ется следующая классификация субъектов рассматриваемого подвида преступлений:

1) Субъекты, наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (публичные субъекты):

- администрация (субъекта, муниципального образования, городского, сельского поселения и иные), её должностные лица;

- органы исполнительной власти (департаменты, министерства, службы, ведомства), их должностные лица;

- законодательные органы (федеральные, региональные, местные);

- органы судебной власти.

2) Субъекты, не наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (частные субъекты):

- физические лица (граждане, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, иностранные граждане, лица без гражданства, бипатриды, их представители, риелторы);

- юридические лица (общества с ограниченной ответственностью, крестьянские (фермерские) хозяйства, казачьи общества, религиозные организации, их представители и иные.

Мотивом совершения преступлений, связанных с незаконным оборотом земельных участков достаточно разнообразен.

Во-первых, в большинстве случаев, это прямой умысел:

- с желанием личного обогащения, обогащения родственников, супругов, знакомых;

- денежное вознаграждение (например, должностного лица при осуществлении им своих должностных обязанностей);

- карьеризм (желание выслужиться перед начальством);

- незаконные действия, когда имело место шантажа, давления вышестоящего руководства.

В качестве примера можно привести приговор Октябрьского районного суда г. Ижевска (Удмуртская Республика) № 1-151/2017 от 15 августа 2017 года по делу № 1-151/2017 [1]. Исполняющий обязанности начальника Главного управления архитектуры и градостроительства Администрации (далее по тексту - Управление архитектуры) Тихонов В.П., являясь должностным лицом органа местного самоуправления, злоупотребил должностными полномочиями.

Тихонов В.П. выдал в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство объекта капитального строительства коммерческой организации (далее по тексту - ООО), на основании заявления юридического лица.

Как следует из приговора, Тихонов В.П., из личной заинтересованности, выраженной стремлением извлечь для себя выгоду неимущественного характера, обусловленную намерением угодить начальству, создать о себе благоприятное мнение среди руководства Администрации и местных жителей, вопреки интересам службы, незаконно

отменил разрешение на строительство, выданного ранее ООО, при отсутствии фактических и формальных на то оснований, предусмотренных ГрК РФ.

На основе изучения способов совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков, следует отметить, что к наиболее распространённым способам относятся: обман и (или) злоупотребление доверием собственников земельных участков должностными лицами; в процессе подготовки к совершению преступления чаще всего преступники оформляют земельные участки на родственников, знакомых, друзей, а также иных лиц, с целью дальнейшего оформления права собственности на себя; в качестве часто встречаемых способов сокрытия необходимо выделить неправомерное завладение документацией, находящейся у других лиц на законных основаниях, которая могла бы послужить доказательством вины преступника.

Как правило, условия совершения преступления действуют в той или иной обстановке достаточно продолжительное время, не исчезая по окончании совершения преступления.

Выявление и уяснение данных обстановки совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков имеет важное значение в процессе уяснения отдельных деталей способа и механизма совершения данного вида преступлений.

Тщательно исследование криминалистически значимой информации позволяет наиболее полно определить

имеющие значение сведения, возникшие как до, так и в момент совершения «земельного преступления» [2].

Анализ элементов, составляющих структуру обстановки, позволяет провести исследование следующих сведений:

- определить, какие именно факторы и условия способствовали совершению «земельного преступления»;
- характер влияния данных обстоятельств на преступное деяние;
- что конкретно было подготовлено преступников в обстановке преступления, а что не зависело от его волеизъявления;
- какие обстоятельства обстановки совершения преступления способствовали, а какие препятствовали его совершению;
- кто конкретно мог воспользоваться сложившейся обстановкой для последующего совершения преступления.

На первоначальном этапе предварительного расследования преступлений, связанных с незаконным оборотом земель, проводят следующие следственные действия:

- 1) осмотр места происшествия;
- 2) допрос потерпевшего и свидетелей;
- 3) обыск и (или) выемка документов и их осмотр;
- 4) назначение и проведение судебной экспертизы.

При расследовании уголовных дел данной категории следователи сталкиваются с такими проблемами, как изменение данных Государственного кадастра недвижимости, искажение размеров, назначения земельного

участка, несоответствие фактических данных имеющимся документам. В этих случаях для непосредственного восприятия следователь должен осмотреть место происшествия и зафиксировать все надлежащим образом.

По делам в сфере незаконного оборота земель рекомендуется проводить осмотр места происшествия с участием пострадавшего лица. Факт присутствия данного лица как участника осмотра, равно как и поступающие от него заявления и замечания, необходимо фиксировать в протоколе.

Анализ следственной практики показал, что решение о проведении очной ставки по уголовным делам в сфере незаконного оборота земель, как правило, принимается:

- для устранения противоречий в показаниях допрашиваемых лиц (между подозреваемыми (обвиняемыми), между подозреваемым и потерпевшим или свидетелем);

- для реальной оценки показаний допрашиваемых, если некоторые моменты вызывают сомнение у органов предварительного следствия;

- для предъявления документов, предметов участникам данного следственного действия с целью проанализировать их отношение к предъявляемым объектам.

В результате изучения уголовных дел в отношении должностных лиц, подозреваемых в совершении мошенничества с земельными участками, было установлено, что практически 80% подозреваемых (обвиняемых) на очной ставке со своими подчиненными не дают показаний либо дают ложные показания. Это связано с личностными

качествами должностных лиц: они не желают показывать остальным, что ущемлены.

Например, гр. Б., глава администрации сельского поселения, совершил преступление, предусмотренное ч. 3 ст. 159 УК РФ: вступил в преступный сговор с риелтором и совместно с ним незаконно продавал земельные участки. В ходе следствия гр. Б. отказывался от дачи показаний, однако, после того как был осведомлен о том, что следователь вызывает его с защитником на очную ставку с подчиненными ему лицами (свидетелем, занимающим должность специалиста управления имущественных отношений), прибыл к следователю с защитником и сообщил, что хочет раскаяться и дать правдивые показания.

При проведении очной ставки следователь может непосредственно продемонстрировать допрашиваемым лицам различные объекты (документы, предметы), имеющие значение для раскрытия и расследования преступления. На очной ставке возможно представление нормативных актов, регулирующих статус должностных лиц, с рассмотрением тех или иных положений федеральных законов, постановлений правительства, внутриведомственных инструкций [3].

Выемку предметов (документов), целесообразно поводить в бесконфликтной ситуации, когда между следователем и лицом, владеющим данными предметами (документами), сложились доброжелательные отношения и отсутствуют противоположные интересы.

При расследовании уголовных дел в сфере незаконного оборота земель выемка проводится в помещениях:

- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- администрации, органов местного самоуправления, районного архива, управления имущественных отношений;
- налоговой инспекции;
- отдела ЗАГСа;
- лицензионных геодезических организаций, выполняющих работы по межеванию, и иных органов и учреждений, которые владеют сведениями об участниках незаконной сделки с землей;
- БТИ, банка, кредитных организаций, нотариуса и т. п. [4]

Важность производства выемки заключается и в том, что при отсутствии необходимых документов невозможно качественно проводить другие следственные действия, например, осмотр, назначение соответствующих экспертиз и др. Кроме того, своевременное и полное изъятие документов препятствует виновным уничтожить либо скрыть от следствия содержащиеся в них сведения, имеющие доказательственное значение, что обеспечивает успешное раскрытие и расследование данного вида преступления. Речь идет о выемке документов у потерпевшего, так как в них могут находиться следы преступления, указывающие на способ совершения мошенничества.

Приведем пример из практики. Так, гр. Л., занимающая должность специалиста первой категории в администрации, используя свое служебное положение, по

предварительному сговору с гр. Р. в начале 2008 г. изготовила дубликат фиктивного постановления главы от 31 декабря 2000 г. № 417 о закреплении земельного участка, внесла сведения в журнал регистрации свидетельств о праве пользования землей и мошенническим путем завладела данным земельным участком, чем причинила администрации ущерб в крупном размере.

Согласно Земельному кодексу РФ, земельные участки продаются с аукциона. В данном случае, следователем были осмотрены журналы регистрации и все документы, в которых отражено изменение права на земельный участок, с целью установления признаков дописки.

**Результаты.** Первоначальный этап расследования хищений прав на земельные участки выполняется с применением современных методов анализа данных и технологий, что позволяет увеличить эффективность процесса и ускорить выявление нарушений. Систематический подход и комплексный анализ информации позволяют создать полное представление о состоянии истории использования земли и выявить все возможные незаконные действия.

**Заключение.** Таким образом, первоначальный этап расследования хищений прав на земельные участки является неотъемлемым компонентом в борьбе с незаконным оборотом земли. Он позволяет выявить факты и нарушения, обеспечивает основу для дальнейших действий правоохранительных органов, представляет возможность восстановления правомерных владельцев и предотвращения дальнейшего незаконного использования земельных ресурсов.

**Конфликт интересов**

Не указан.

**Рецензия**

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

**Conflict of Interest**

None declared.

**Review**

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

**Литература**

1. Приговор Октябрьского районного суда г. Ижевска (Удмуртская Республика) № 1-151/2017 от 15 августа 2017 года по делу № 1-151/2017 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ME7jrALxfBmq/> (дата обращения: 20.08.2019).
2. Давлатов Д.Д. Расследование преступлений в сфере земельных отношений: по материалам Республики Таджикистан : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00. - Москва, 2020.
3. Расследование преступлений, связанных с незаконным оборотом земель : учебное пособие / Э. С. Данильян. – Краснодар : Краснодарский университет МВД России, 2016
4. Маисянц С.М. Особенности расследования преступлений в сфере земельных правоотношений : специальность 12.00.09: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Ростов-на-Дону, 2011.

**References:**

1. The verdict of the Oktyabrsky District Court of Izhevsk (Udmurt Republic) No. 1-151/2017 dated August 15, 2017 in case No. 1-151/2017 // Internet resource Judicial and regulatory acts of the Russian Federation (SudAkt). URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ME7jrALxfBmq/> / (date of address: 20.08.2019).
2. Davlatov D.D. Investigation of crimes in the sphere of land relations : based on the materials of the Republic of Tajikistan : abstract of the dissertation of the Candidate of Legal Sciences : 12.00. - Moscow, 2020.
3. Investigation of crimes related to illegal land trafficking: a textbook / E. S. Danilyan. – Krasnodar : Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia, 2016
4. Maisyants, S.M. Features of the investigation of crimes in the field of land relations : specialty 12.00.09: abstract of the dissertation for the degree of Candidate of Legal Sciences. – Rostov-on-Don, 2011.

**Информация об авторах:**

**Лозовский Денис Николаевич**, доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры криминалистики и правовой информатики Кубанского государственного университета, [dlozovsky@mail.ru](mailto:dlozovsky@mail.ru)

**Андрианов Артем Геннадьевич**, магистрант юридического факультета им. А.А. Хмырова Кубанского государственного университета, [andrianov\\_art@bk.ru](mailto:andrianov_art@bk.ru)

**Denis N. Lozovsky**, Doctor of Law, Associate Professor, Professor of the Department of Criminalistics and Legal Informatics of Kuban State University

**Artem G. Andrianov**, Master's student of the Faculty of Law named after A.A. Khmyrov of the Kuban State University,