

*Омарова Зухра Магомедкамиловна, аспирантка 4-го года обучения  
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»  
Россия, г. Махачкала*

## **РЕГИСТРАЦИИ НЕЗАКОННЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ**

**Аннотация:** Статья посвящена изучению проблем, которые связаны с повышением уровня эффективности уголовно-правовых мер борьбы с преступлениями, которые предусмотрены ст. 170 УК РФ.

В качестве материалов исследования послужили законодательная база, которая регламентирует порядок регистрации недвижимого имущества, данные судебной практики.

Проведенное исследование позволило сделать выводы о неэффективности судебно-следственной практики в сфере регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, квалифицирующий признак, кадастровая стоимость, искажение сведений, должностное лицо, группа лиц по предварительному сговору.

**Annotation:** The article is devoted to the study of problems related to increasing the effectiveness of criminal law measures to combat crimes provided for in article 170 of the criminal code of the Russian Federation.

The research materials included the legislative framework that regulates the procedure for registration of real estate, data from judicial practice.

The study made it possible to draw conclusions about the ineffectiveness of judicial and investigative practice in the field of registration of illegal real estate transactions.

**Keywords:** real estate, qualifying feature, cadastral value, distortion of information, officials, group of persons by prior agreement.

Правоохранительная деятельность, посредством которой применяется уголовный закон, является средством достижения состояния безопасности личности, общества, государства от криминологических угроз. В свою очередь, общепреventивной целью уголовного законодательства является удержание граждан от совершения преступления под угрозой наказания.

Достижение целей зависит от многих факторов, одним из которых является эффективность уголовно-правовых норм. Вместе с тем критериями эффективности должны быть:

- стабильность и результативность изменений норм уголовного законодательства;
- анализ проблем и ошибок квалификации;
- изучение объема и динамики судебных ошибок, как при квалификации, так и в карательной практике.

Наиболее важное значение здесь имеет мониторинг эффективности уголовного законодательства, осуществление которого позволит:

- проанализировать все критерии его эффективности, на базе полученных данных вывести работающий механизм и обеспечить его соответствие государственной уголовно-правовой политике;
- установить эффективность уголовно-правового воздействия на преступления, которая первостепенно зависит от правильности формулировки нормы уголовного права.

Для повышения эффективности нормы уголовного права, которая предусматривает ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом, следует внести определенные изменения в существующее уголовное законодательство.

Как известно, в 2015 году в диспозицию ст. 170 УК РФ (на тот момент ст. 170 называлась «Регистрация незаконных сделок с землей») были внесены значительные поправки.

Согласно обновленной норме ответственность по 170 ст. УК РФ наступает за регистрацию «заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в случае совершения этих деяний в корыстных и личных интересах должностным лицом, используя свое служебное положение» [1].

Но законодателем не учтены изменения, уже внесенные на тот момент в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который установил принципы регистрации недвижимого имущества. В соответствии с этими изменениями, Единый государственный реестр недвижимости включил в себя системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и учета объектов недвижимости – государственный кадастровый учет в единую базу.

Следовательно, это является основанием для внесения изменений как в название статьи 170 УК РФ, так и в ее диспозицию, изложив ее в следующей редакции:

«Ст. 170 УК РФ. Искажение сведений Единого государственного реестра недвижимости

Внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним заведомо ложных, искаженных сведений об объектах недвижимости, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, если эти деяния совершены из корыстных или иных личных интересов должностным лицом с использованием своего служебного положения, – ...».

Следует обратить внимание еще на такой существенный пробел в ст. 170 УК РФ, как отсутствие квалифицирующих и особо квалифицирующих

признаков. В доктринальных источниках уголовного права предложения о дополнении ст. 170 УК РФ квалифицирующими и особо квалифицирующими признаками неоднократно вносились, но реализации в практике научных рекомендаций они так и не нашли со стороны законодателя. Так, по мнению А.В. Путилина, является ошибкой и недоработкой отсутствие квалифицирующих обстоятельств в этом составе преступления [2, с. 22] и считает целесообразным дополнить норму таким квалифицирующим признаком, как совершение преступления группой лиц по предварительному сговору и организованной группой [2, с. 22-24]. Данное мнение поддерживают Н.Н. Алесенко, Р.В. Хомутов и А.А. Гостев [3]. По их мнению, отсутствие уголовной ответственности за совершение противозаконного деяния группой лиц – это пробел состава преступления, которое предусмотрено ст. 170 УК РФ, так как объективно незаконная регистрация земель (теперь же объектов недвижимости) одним лицом осуществлена, не может быть.

Кроме того, авторы исследований предлагали дополнить ст. 170 УК РФ еще рядом квалифицирующих признаков, таких как:

- нанесение крупного или особо крупного ущерба гражданам, организациям или государству [4, с. 23];
- применение насилия или угрозы его применения [4, с. 23];
- тяжкие последствия [3, с. 137].

Таким образом, согласно мнению ряда авторов, ст. 170 УК РФ следует дополнить частью 2 в следующем содержании: «Те же действия, которые совершены группой лиц по предварительному сговору».

Одновременно, для рассмотрения квалифицирующего признака состава анализируемого преступления возникает необходимость в некоторых дополнительных пояснениях. К примеру, участники группы могут между собой распределить роли. Параллельно, каждый из участников совершает объективную сторону регистрации незаконных сделок с недвижимым имуществом, и тем самым значительно возрастает общественная опасность преступления, что является основанием для ужесточения ответственности участников данной

группировки. Следует учитывать, тот факт, что исполнителями этого преступления могут быть лишь должностные лица.

Так, например, предварительно до внесения сведений в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним документы должны пройти несколько этапов проверки:

а) непосредственно первый этап – прием и регистрация заявления по предоставлению государственной услуги и документов, требуемых для ее предоставления;

б) второй этап – правовая экспертиза документов, включительно проверка законности сделки (исключение составляет нотариально удостоверенная сделка);

в) третий этап – внесение сведений в ЕГРН, подтверждение выполнения государственного кадастрового учета и регистрации прав;

г) четвертый этап – выдача документов по результатам предоставления государственной услуги.

В этой связи при квалификации анализируемого преступления изначально стоит выяснить могли ли документы, которые устанавливают наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для государственного кадастрового учета и регистрации прав включать в себя несоответствующую информацию.

В процессе правовой экспертизы документов для регистрации прав недвижимого имущества государственный регистратор должен принять решение о возможности регистрации, отказе в регистрации, прекращении регистрации, потому в одиночку совершать подобные преступления сложно. Как следствие, деяния, которые предусмотрены ст. 170 УК РФ, совершаются двумя и более лицами, наделенные определенными полномочиями, так как требуются комплексные действия нескольких должностных лиц.

Весьма трудно не согласиться с тем, что преступление совершаемое группой лиц по предварительному сговору существенно способствует повышению уровня его общественной опасности, и именно поэтому

выдвигаются предложения предусмотреть его как еще один весьма существенный квалифицирующий признак изучаемого состава преступления.

Предложенные варианты совершенствования ст. 170 УК РФ являются результатом проведенного анализа нормы уголовного права, которая регламентирует порядок регистрации объектов недвижимого имущества и выполнения с ними сделок разного рода.

### **Библиографический список:**

1. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (научно-практический, постатейный) / под ред. С. В. Дьяконова, Н. Г. Кадникова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: ИД «Юриспруденция», 2016. С. 434, 479.

2. Путилин А.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2006. С. 137.

3. Алексеенко Н.Н. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика преступлений в сфере регистрации незаконных сделок с землей: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 9, 12, 13.

4. Гостев А.А. Уголовно-правовое регулирование ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 23.