

## ЮРИСПРУДЕНЦИЯ

*А.А. Гостев*

### **Генезис содержания состава регистрации преступлений в сфере незаконных сделок с землей**

Земля – это пространственный ресурс, объект хозяйственной деятельности, место обитания людей, сфера повышенного интереса социума, предмет вечных социальных конфликтов и войн, самая надежная ликвидная стоимость. Владение землей обуславливает социально-психологическую устойчивость человека, уверенность в будущем. Она определяет взаимоотношения людей, является источником традиций и нравов народов, формирует психологическую структуру личности. Земля, таким образом, объективно выполняет несколько важнейших социальных функций: политическую, экономическую, социально-психологическую, защитную и другие.

Многофункциональная роль земли обуславливает соответствующий правовой механизм ее использования и охраны, в котором следует выделить уголовно-правовые средства защиты земельных отношений.

Содержательный анализ исторических документов, нормативных правовых актов, художественных произведений свидетельствует о том, что борьба с незаконными притязаниями людей на землю объективно всегда была в центре деятельности органов государственного административного и социального управления. Правовое регулирование земельных отношений прослеживается на всем протяжении истории нашего Отечества. Его главная особенность – сохранение преемствен-

ности в учете земель государства, правомерное использование земель их собственниками: государством, юридическим или частным лицом.

Государственная власть всегда ставила перед собой цель – обеспечить правомерное использование земель их хозяевами. Ретроспективный анализ отечественного опыта состава регистрации в сфере незаконных сделок (пользования) с землей с момента получения первых сведений о русской государственности до настоящего времени позволяет утверждать, что вовлечение земельных участков в экономический оборот сопровождалось формированием гражданско-правовых институтов, основной задачей которых являлось определение порядка регулирования оборота недвижимости. На этой основе разрабатывались и обосновывались такие категории гражданского права, как «собственность», «имущество», «недвижимость», «сделки» и др. Кроме того, оптимизировались и уточнялись регистрационные механизмы сделок с земельной собственностью.

Как показывает ретроспективный анализ, в процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответствующим образом изменениям подвергалось и правовое регулирование оборота земельных участков, основу которого образуют различные гражданско-правовые сделки с землей. В России «поземельная недвижимость, как государственная собственность, всегда принадлежала верховному правителю – царю» [1, с. 19]. В то же время еще в древнерусском государстве началась складываться разнообразная система форм землевладения, включающая общинное, княжеское, вотчинное, помещичье владение землей, каждой из которых были присущи специфические особенности в части установления ограничений либо дозволений на предмет использования земли в гражданском обороте.

Общинные земли, являясь государственными, использовались проживающими на них членами общины. Они не могли

быть отчуждены путем совершения различных гражданско-правовых сделок. В то же время княжеские земли, будучи собственностью князей, напротив, могли быть проданы, завещаны и иным образом отчуждены. Если князь переходил из одного удела в другой, то он терял право на землю и оно переходило к новому князю, приходившему в этот удел [2, с. 172–173]. Владельцы поместных земель не являлись их собственниками, поскольку право пользования такими землями являлось своеобразной формой платы князя своим дружинникам за службу. В случае перехода дружинников на службу к другому князю они утрачивали право на пользование данными землями.

В России испокон веков практиковалось монастырское владение землей. Субъектами такого права являлись монастыри, церкви, то есть коллективные образования. Монастырские земли по закону могли быть отчуждены, что делало церковь и монастыри активными участниками поземельного оборота.

В этот период, несмотря на разнообразие форм землепользования, совершение сделок гражданско-правового характера не предполагало их регистрацию, так же как и регистрацию прав на землю со стороны государства. В этой связи в уголовном законодательстве того времени отсутствовали нормы, которые устанавливали бы ответственность за злоупотребления, допущенные в процессе выполнения регистрационных действий. Тем не менее формирующийся гражданский оборот недвижимости в целом, включая и оборот земельных участков, не оставался без соответствующей уголовно-правовой охраны.

В древнерусском государстве земля как объект гражданского оборота охранялась путем установления ответственности за уничтожение или повреждение различных межевых знаков, а также за самовольный захват земельных участков. Например, в ст. 34 Русской Правды (Краткая редакция) предусматривалась ответственность за порчу межевых знаков [3, с. 48]. Кроме того, ст. 73 Русской Правды (Пространная редакция) устанавливала наказание за порубку дубов, которые как наиболее за-

метные и долговечные деревья использовались в качестве межевых знаков при разграничении земельных участков. Она, в частности, предписывала: «Аже дуб подотнеть знаменным или межным, то 12 гривне продажи» [3, с. 69]. Наличие этих норм в законодательстве древнерусского государства защищало семьи, работающие на земле, от притязаний феодалов на общинную земельную собственность [3, с. 108].

В Новгородской судной грамоте имелись нормы, запрещавшие посягательства на феодальное землепользование. В частности, ст. 7 этого документа определяла порядок ведения судебного спора о земле, запрещала ее самовольные захваты [3, с. 305]. Ответственность за незаконное завладение земельным участком предусматривалась в виде различных штрафов, которые дифференцировались в зависимости от сословного происхождения виновных. Например, по ст.10 на боярина накладывался штраф в размере 50, а на простолюдина – 10 рублей [3, с. 305].

Становление и развитие централизованного феодального государства сместило акценты в процедуре укрепления вещных прав на землю. Большое значение имела регистрация сделки в соответствующем государственном учреждении (приказ, воевода). Переход вещных прав на землю фиксировался в Поместном приказе, на городской дом и двор – в Земском для Москвы, а по городам – у воевод [4, с. 276]. Участие публичной власти в процедуре передачи земельной собственности заключалось в том, что площадные подьячие записывали акты о продаже, дарении, мене в книги приказа, после чего приобретающее лицо считалось собственником вотчины или поместья.

В этот период значительно возрос уровень государственного контроля над распределением земельного фонда, за различными формами землевладения, упорядочением оборота земельных участков. Однако уголовно-правовые нормы охраны порядка оборота земельных участков значительных изменений не претерпели. Регистрационной деятельностью в сфере

оборота недвижимости по-прежнему занимались площадные подьячие. Не было разработано и специальных норм в уголовном законодательстве, повышающих уровень ответственности за злоупотребления в регистрации земельных наделов. Об этом свидетельствует анализ Двинской уставной грамоты (1397–1398), Белозерской уставной грамоты (1488), Судебника (1497), Судебника Ивана Грозного (1550). В то же время из документов (например, Двинской устной грамоты) видно, что ужесточается ответственность и повышается уровень защиты феодальной собственности на землю. Земельная собственность князей и бояр охранялась наиболее строго. Например, законодатель устанавливает, что за повреждение межи простого общинника ответственность менее строга, чем подобное деяние в отношении земельного надела властного люда [3, с. 184].

Более поздний документ – Белозерская уставная грамота, предусматривала меры уголовного наказания за нарушение порядка землепользования, однако, как и в Краткой Правде (ст. 34) и Пространной Правде (ст. 72), в нем устанавливалось одинаковое наказание за посягательства на земельные отношения, вне зависимости от того, боярская или крестьянская межа повреждена (ст. 18) [3, с. 195].

Дальнейшее российское законодательство, например Судебник 1497 г. (ст. 62), предусматривало расширение состава регистрации земельных правонарушений и ужесточало уголовно-наказуемую ответственность не только за повреждение или уничтожение межевых знаков, но и запашку чужой земли. Этот документ, как сказано выше, усиливал и ответственность за посягательства на земельную собственность бояр, князей, монастырей. Усиливалась не только материальная ответственность (штраф), но вводилось новое для данного вида преступления наказание – избивание кнутом [3, с. 61].

В Судебнике Ивана Грозного (1550) сохранилась традиционная ответственность за посягательство на чужое земле- владение (уничтожение или повреждение межевых знаков).

Статья 87 регламентировала взыскание штрафа в размере двух алтынов [5, с. 118].

Во время царствования Ивана Грозного началась непосредственная фиксация состава регистрации в сфере владений землей. Этим занимались писцы. Учет велся в «писцовых межевых» или «межевых книгах», в которые заносились описания межпоземельных владений. Книги были основой для законного использования земельных наделов. Уже с конца XVI века стали составляться первые карты земель («Книги большого чертежа») с описанием земель и определением поверстной меры. С этого времени в Русском государстве начинается повсеместная проверка прав на владение и поиск лишних (неучтенных) земель. Эта мера позволяла решать проблемы о спорной собственности, о нарушениях в землепользовании, незаконного владения землей.

Значительно усилилась уголовно-правовая охрана оборота земли в Русском государстве в середине XVII века. В 1649 году был принят новый законодательный акт – Соборное Уложение. В нем, во-первых, был значительно расширен круг преступных деяний, причиняющих вред отношениям в сфере оборота земельных участков (ст. 233 – насильственный захват земли); во-вторых, включена специальная норма, устанавливавшая ответственность за составление подложной крепости площадным подьячим в процессе регистрации сделок с земельными участками; в-третьих, ужесточалось наказание – вводилась смертная казнь или отсечение руки (ст. 251) [5, с. 451].

В этот период в Русском государстве началось официальное межевание, учет земельных владений. Этот процесс, учитывая тот факт, что в последующем Россия занимала одну пятую территории Земли, продолжался вплоть до конца XIX века.

К началу XVII века в Российском государстве активизировался процесс гражданского оборота земельных участков, что было связано с повышением темпов экономического развития, инициированного Петром I. Государство усиливало контроль

над рынком недвижимости, в том числе путем совершенствования регистрационной системы сделок с земельными участками. По сути, в этот период в России была создана централизованная система государственного контроля над оборотом недвижимого имущества, в том числе земли. После издания Указа Петра I от 30 января 1701 г. «Об обряде совершения всякого рода сделок» [5, с. 276] регистрацию сделок с недвижимостью, включая и сделки с земельными участками, стали осуществлять крепостные писцы, переводимые уже на государственную службу. Они работали под началом специально назначаемых надсмотрщиков. Контроль над регистрационной деятельностью осуществлял специальный государственный орган – Оружейная палата (позже Ратуша и Юстиц-коллегия) [5, с. 288].

Несмотря на то что этот правовой механизм работал, как правило, в пределах крупных городов и поселений, необходимый для государства опыт был приобретен. Впоследствии он способствовал созданию развитой системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Дальнейшее развитие норм права, устанавливающих состав регистрации в сфере сделок с землей, получило в период царствования Екатерины II. В 1765 году она инициирует создание Комиссии по генеральному межеванию, главной функцией которой становится разработка и принятие земельных законов. В этот период все земли межевались по дачам, переписывались к именам сел и деревень, а не частных владений. Споры о собственности решались уже в суде. В последующем отечественном законодательстве этот принцип стал основополагающим в учете земель. Он обеспечивал правомерное использование земель собственниками, независимо от того, кто это – государство, юридическое или частное лицо.

К началу XIX века в России в основном была организована устойчивая система регулирования оборотом земли. Значительно усовершенствовались нормы по приобретению

прав собственности на недвижимое имущество. Основной формой регистрации сделок с землей являлись крепостные акты, которые отличались наибольшей силой укрепления вещных прав [6, с. 189]. В это время начали практиковаться домашние, явочные и нотариальные акты [7, с. 173]. Основные функции по регистрации сделок с недвижимым имуществом возлагались на младших и старших нотариусов, которые проходили государственную службу в ведомстве окружных судов [7, с. 169–170].

Вышеуказанные акты строго регламентировали процедуру сделок с земельными участками. Так, агенты сделки в присутствии младшего нотариуса составляли крепостной акт, который заносился в актовую книгу. Старший нотариус, проверив законность представленного акта и удостоверившись в уплате крепостных пошлин, делал на выписке надпись, которая удостоверяла утверждение акта, и, приобщив выписку к крепостной книге, делал необходимую отметку в реестре крепостных дел. Этот момент и считался моментом перехода права собственности на недвижимое имущество. Затем сведения о содержании акта перехода права собственности на недвижимое имущество публиковались в Сенатских объявлениях [1, с. 23]. Ввод собственника во владение осуществлял судебный пристав на основании исполнительного листа, выдаваемого Окружным судом. Эта процедура была тоже строго регламентирована: в присутствии покупателя и свидетелей пристав зачитывал акт укрепления права за новым владельцем и затем составлялся вводный лист. Совершение ввода во владение отмечалось на самом акте укрепления, о чем сообщалось старшему нотариусу, который делал отметку в реестре крепостных дел [8, с. 25].

В XIX веке в России регистрация сделок с земельными участками получила надежную уголовно-правовую охрану от преступных посягательств. Такая система была представлена в Уложении о наказаниях уголовных и исправительных 1845 года (в ред. 1866 и 1885 гг.).



В этом документе ответственность за нарушение порядка оборота земельных участков дифференцировалась в зависимости от субъекта преступления – должностного или частного лица. В качестве преступлений в сфере землепользования признавался значительно более широкий круг общественно опасных деяний. Так, к числу должностных преступлений в сфере землепользования относилось 10 составов (ст. 435–445). Ужесточалась ответственность за должностные преступления «чиновников крепостных дел и нотариусов» (ст. 460–469). Юридическую природу преступных деяний, связанных с подлогами при составлении документов, укрепляющих право на земельные участки, раскрывали девять статей (1690–1698) Уложения.

Наказанию в виде заключения в тюрьме на время от четырех до восьми месяцев или денежному взысканию (не более пятисот рублей) подлежали виновные в истреблении гражданских меж и других знаков с намерением присвоить себе либо кому-нибудь другому часть чужого недвижимого имущества (ст. 1605).

В Уложении были прописаны и другие общественно опасные деяния, нарушающие порядок оборота земельных участков. Так, за непреднамеренно неправильные решения штрафовались (ст. 435) «члены и секретари межевых контор по земельным делам». Детально регламентировалась ответственность землемеров за нарушения, допущенные ими в сфере землепользования. Уголовно наказуемыми деяниями, в частности, признавались: притеснение в процессе межевания владельцев земли или крестьян (ст. 436); умышленное размежевание казенных земель или земель, принадлежащих частному лицу, в другое владение (ст. 438); заведомо неправильное составление межевых планов или книг (ст. 439); ложное донесение о количестве произведенной межевой работы (ст. 440); небрежное представление земельных планов (ст. 441); медлительность в составлении межевых планов и книг, а также проведение межи

не в том пространстве, которое определено межевыми законами (ст. 442); нарушение правил, запрещающих межевание земли, принадлежащей близким родственникам землемера (ст. 443) и др.

К преступлениям чиновников крепостных дел и нотариусов Уложение относило такие деяния, как составление заведомо подложных крепостных актов (ст. 460); составление по неосмотрительности крепостных актов от имени лиц, не имеющих по закону права на продажу, заклад, раздел или иное действие (ст. 461); внесение чиновником крепостных дел записей в акты помимо воли лица, от имени которого совершается сделка (ст. 462) [9, с. 395–396; 400–403] и др.

За подделку документов на право владения земельными участками в соответствии со ст. 1690 было определено наказание в виде лишения всех прав состояния и передачи виновного в исправительные арестантские отделения на срок от четырех до пяти лет. Причем наказанию подлежали не только те лица, которые сами совершили физический или интеллектуальный подлог, но и те, которые обманым путем вовлекали нотариусов в засвидетельствование такого акта.

Совершенствование состава регистрации в сфере незаконных сделок с землей продолжалось и в начале XX века. Это был объективный процесс ввиду того, что собственность на землю в дореволюционной России представляла собой множество различных составляющих: массивы лесов; земли, «не принадлежащие никому»; земли, содержащие полезные ископаемые (кабинетные земли); городские земли и другие; массивы лесов, которые находились в казенной собственности. Казна же была собственником земель, которые использовались кочевыми народами и которые «не принадлежали никому». Такими землями управляло Министерство государственных имуществ, которое в 1894 г. стало называться Министерством земледелия и государственных имуществ. В 1905 г. оно преобразовано в Главное управление землеустройства и земледелия, а в 1915 г. превра-

тилось в Министерство земледелия. Земли, содержащие полезные ископаемые, были в личной собственности царя. Часть лесных и земельных угодий находились в совместной собственности членов императорской фамилии и управлялись особым Удельным ведомством. В начале XX века, в годы подготовки и проведения столыпинской реформы, Указом Николая II от 4 марта 1906 г. были учреждены губернские и уездные землеустроительные комиссии. В городах земля принадлежала, главным образом, частным собственникам. Крупными земельными собственниками были некоторые монастыри.

Как показывает содержательный анализ нормативной правовой базы конца XIX века, в то время устанавливалась ответственность за пять основных групп преступлений: во-первых, за самовольный захват земли и уничтожение межевых знаков; во-вторых, за незаконное получение юридического права на собственность земельного участка; в-третьих, за незаконное использование земельного участка, результатом которого являлось ухудшение его качества, получение имущественной выгоды при нанесении ущерба землепользователям или общественным интересам; в-четвертых, за операции с земельными участками (продажа или залог) при отсутствии юридического права на то у лица, совершающего данные действия; в-пятых, за злоупотребления правами, предоставленными третьим лицам в отношении земельной собственности.

Особая уголовно-правовая защита осуществлялась в отношении городских земель и земель, находящихся в собственности несовершеннолетних лиц.

Следует отметить, что дореволюционное законодательство, помимо охраны прав землевладельцев, содержало нормы, охраняющие землю как природный объект.

Как известно, после Октябрьской революции 1917 года земля была объявлена всенародным достоянием. Предполагалось, что каждый желающий мог получить участок земли сельскохозяйственного назначения по трудовой норме для использова-

ния и возделывания ее собственным трудом, то есть для ведения индивидуального крестьянского хозяйства. Однако «всемирное достояние» априори оказалось нереализуемым на практике без закрепления государственной собственности на землю. Впоследствии положение о государственной собственности на все земли РСФСР было перенесено и в Земельный кодекс 1922 г.

В результате оборот недвижимости (в том числе земли) был прекращен. В Декрете № 2 «О земле», принятом Всероссийским съездом Советов 26 октября 1917 г. провозглашалось: «Помещичья собственность на землю отменяется немедленно без всякого выкупа. Помещичьи имения, равно как и все земли удельные, монастырские, церковные, со всем их живым и мертвым инвентарем, усадебными постройками и всеми принадлежностями переходят в распоряжение волостных земельных комитетов и уездных Советов крестьянских депутатов впредь до Учредительного собрания» [10, с. 9].

В 1918 году начался процесс «временного распределения земель» местными органами власти, который закрепился в народе как «черный передел». В 1920–1930-е годы законодательные акты Советского государства разрабатывались и принимались с одной целью: обеспечить юридическое закрепление социалистической собственности. В этот период проблемы земельных отношений решали землеустроительные учреждения, которые входили в состав Народного комиссариата земли (Наркомзем – образован в 1930 году).

Следует отметить, что в период с 1917 до 1928 года в УК РСФСР не было нормы, которая предусматривала ответственность за нарушение норм земельного законодательства. В тот период широко использовался институт аналогии уголовного закона. Лишь в марте 1928 года УК РСФСР (1926) был дополнен статьей 87а, которая устанавливала ответственность за нарушение законов о национализации земли.

Утверждением 30 октября 1922 г. на четвертой сессии ВЦИК девятого созыва Земельного кодекса РСФСР, который вступил в действие 1 декабря 1922 г., была, по сути, предпринята первая попытка кодификации земельного законодательства. Такая необходимость возникла в связи с новой экономической политикой, которая после нескольких лет политики военного коммунизма легализовала рыночные отношения.

Земельный кодекс РСФСР 1922 года был необходим в условиях, когда в стране действовали миллионы индивидуальных крестьянских хозяйств. В нем были систематизированы нормы земельного права, что способствовало восстановлению сельскохозяйственного производства.

Принятый в 1922 году Гражданский кодекс РСФСР (см. ст. 21), по сути, запрещал совершение сделок с земельными участками, так как упразднил деление имущества на движимое и недвижимое [11]. Непосредственно запрет каких-либо сделок с землей был закреплен и в первом Земельном кодексе РСФСР 1922 г. [12, с. 311]. Кодексом (ст. 28–38) допускалась трудовая аренда земельных участков на определенный срок, которая оформлялась и регистрировалась волостным или местным сельским Советом рабочих и крестьянских депутатов. Кроме того, Постановлением ЦИК и СНК СССР от 4 июля 1937 г. договоры аренды земельных участков были окончательно запрещены [13, ст. 150].

Исключение недвижимости из гражданского оборота, национализация земли сделали нецелесообразным существование регистрационной системы как составного элемента порядка оборота земельных участков. Поэтому в последующем советском уголовном законодательстве (УК РСФСР 1922, 1926, 1960 гг.) не было необходимости введения специальных норм, регламентирующих санкции за злоупотребления, допущенные в процессе регистрации сделок с земельными участками.

В то же время новый социалистический порядок землепользования нуждался в уголовно-правовой охране от пре-

ступлений, в ходе которых не соблюдались запреты или ограничения, установленные государством в отношении земельных участков. Так, УК РСФСР 1922 года (ст. 100) за истребление, порчу, снос или перемещение наложенных при землеустройстве граничных, временных или постоянных знаков, а также произвольную постановку новых в недолжных местах предусматривал наказание в виде принудительных работ на срок до семи дней или штрафа до пяти рублей [10, с. 177].

В УК РСФСР 1960 г. к преступлениям против порядка управления землей относились самовольный захват земли и самовольное строительство (ст. 199) [14, с. 177]. Эта норма была введена в связи со значительной судебной практикой в сфере незаконного пользования землей. Например, в постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 5 августа 1963 г. «О судебной практике по делам о самовольном захвате земли и самовольном строительстве индивидуальных жилых домов» говорилось, что самовольный захват земли и самовольное строительство нарушают право государственной собственности на землю, наносят ущерб колхозам, совхозам и другим социалистическим организациям [15, с. 82].

Кроме того, в стране оставался «теневого» рынок сделок с землей, где не соблюдались запрет и ограничения земельного оборота. Это были новые преступления против социалистического порядка землепользования, предусмотренные УК РСФСР 1926 года (ст. 87а. – включена в Уголовный кодекс Постановлением ВЦИК и СНК от 26 марта 1928 года). Законодатель предусмотрел ответственность за следующие деяния:

а) нарушение законов о национализации земли, заключавшееся в совершении в прямой или скрытой форме купли-продажи, запродажи, дарения и залога, а также самовольной мены земельных участков, и вообще всякое неразрешенное законом отчуждение прав трудового пользования на землю. Наказание – лишение свободы на срок до трех лет с отобра-

нием от приобретателя земли, явившейся предметом сделки, а также полученного за эту землю денежного или имущественного вознаграждения, лишение права на надел на срок до шести лет;

б) передача арендованной земли другому лицу (субаренда) в нарушение действующих законов. Наказание – лишение свободы или принудительные работы на срок до одного года или штраф до пятисот рублей, лишение прав на надел на срок до шести лет или без такового. Если передача (субаренда) земли совершалась повторно или хотя бы впервые, но в отношении двух или более участков, арендованных у трудовых землепользователей, то такое деяние наказывалось более строго: лишение свободы на срок до двух лет с лишением права на надел на срок до шести лет или без такового [10, с. 303].

Новое развитие нормативная правовая база по совершенствованию содержания элементов состава преступления за регистрацию незаконных сделок с землей получила в Российской Федерации на рубеже XX–XXI столетий.

В этот период происходили коренные социально-экономические изменения. Страна переходила на рыночные принципы развития, следование которым оказалось невозможным без изменения отношения к главному средству человеческого существования – земле. Это и обусловило проведение земельных реформ. Они сопровождались формированием принципиально отличного от социалистического порядка оборота земельных участков, что не могло не привести к созданию нового механизма уголовно-правовой охраны земли.

Как показывает анализ научных источников, реформирование земельных отношений в этот исторический период следует рассматривать на нескольких этапах.

Первый – восстановление частной собственности на землю. Она была регламентирована поправками в Конституции РСФСР, законами РСФСР «О земельной реформе» [16, ст. 327], «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О собственнос-

ти в РСФСР», Земельным кодексом РСФСР (1991), Земельным кодексом РСФСР. Последним устанавливались два вида прав на землю: пожизненное наследуемое владение и бессрочное постоянное пользование.

Второй – начался после распада СССР. Так, Указом Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в России», во-первых, были бесплатно переданы в собственность граждан земельные участки в сельской местности, которые прежде находились у них в пользовании; во-вторых, снят запрет на куплю-продажу земли; в-третьих, разрешена ее продажа как гражданам, так и юридическим лицам; в-четвертых, регламентирована передача в частную, коллективно-договорную, муниципальную и другие формы собственности земель колхозов и совхозов при их реорганизации.

Все эти нововведения были окончательно закреплены в Конституции Российской Федерации (12 декабря 1993 г.). Так, в статье 9 записано, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Третий этап начался с принятием части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. (Первая часть Кодекса вступила в силу с 1 января 1995 г., вторая – с 6 марта 1996 г.) В земельном законодательстве был установлен перечень вещных прав на земельный участок: право собственности; право пожизненного наследуемого владения; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитут (ст. 216 ГК РФ).

В этот период был принят Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (вступил в силу с 31 января 1998 г.). Он регламентировал проведение правовой экспертизы документов о предоставлении земельных участков. Экспертизе подлежали: компетенция органов, принявших решение о предоставлении земельного участка; правоустанавливающие документы (ненормативного акта органа государственной власти или мес-



тного самоуправления, свидетельства о праве на наследство и др.) на соответствие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания таких актов на момент их вступления в силу.

Четвертый период начался с принятием 25 октября 2001 г. нового Земельного кодекса Российской Федерации (№ 136-ФЗ). Вступил в силу 31 октября 2001 года. Он окончательно закрепил положение о том, что права на земельные участки подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 25).

Ретроспективный анализ проблемы исследования показывает, что в новой российской истории (с 1991 г.) уголовная ответственность за преступления в сфере незаконных сделок с землей стала реальностью с принятием в 1996 году нового Уголовного кодекса. В ст. 170 Кодекса устанавливалась ответственность: за регистрацию заведомо незаконных сделок с землей; искажение учетных данных Государственного земельного кадастра; за умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения. Наказание предусматривалось в виде штрафа в размере от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного до двух месяцев, либо лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок от ста двадцати до ста восьмидесяти часов [17, ст. 170].

Федеральным законом от 8 декабря 2003 г. № 162 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации» [18] была изменена санкция нормы, предусматривающей ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей. Наказание за деяния, предусмотренные ст. 170 УК РФ, были

уточнены. Так, штраф составил до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев.

Анализ правовых норм, содержащихся в действующем Земельном кодексе Российской Федерации, показывает, что ряд из них в своем содержании имеет существенные противоречия и в практическом применении обуславливает земельные споры.

Как показывает современная социальная практика, в сфере сделок с землей продолжают иметь место массовые нарушения, преступления, что свидетельствует о несовершенстве наличествующих норм права.

Таким образом, содержание состава регистрации преступлений в сфере незаконных сделок с землей по мере развития социально-экономических отношений, как показывает ретроспективный анализ, должно постоянно совершенствоваться.

### Список литературы

1. *Скворцов, О.Ю.* Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] / О.Ю. Скворцов. М.: Наука, 2006.
2. *Беляев, И.Д.* История русского законодательства [Текст] / И.Д. Беляев. СПб.: Лань, 1999.
3. Российское законодательство X–XX веков. Т. 1. М.: Наука, 1985.
4. *Новицкая, Т.Е.* Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века [Текст] / Т.Е. Новицкая. М.: Зерцало, 2005.
5. Российское законодательство X–XX веков. Т. 2. М.: Наука, 1985.
6. *Шершеневич, Г.Ф.* Курс гражданского права [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. Тула: Право, 2001.
7. *Синайский, В.И.* Русское гражданское право [Текст] / В.И. Синайский. М.: Статус, 2002.
8. *Кирсанов, А.Р.* Новая система государственной ре-

гистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации [Текст] / А.Р. Кирсанов. М.: Статус, 2005.

9. Уложение о наказаниях уголовных и исправительных 1885 г. СПб., 1908.

10. Сборник документов по истории уголовного законодательства СССР и РСФСР (1917–1952 гг.). М., 1953.

11. Постановление ВЦИК от 09.11.1922 «О введении в действие Кодекса законов о труде Р.С.Ф.С.Р. Изд. 1922 г.» СУ РСФСР. 1922. №70.

12. Собрание кодексов РСФСР. М., 1928.

13. Сборник законов СССР. М., 1937. № 37. Ст. 150.

14. Курс советского уголовного права. В 6 т. Т. 6. М., 1971.

15. Постановления Пленума Верховного Суда РСФСР. М.: Госюриздат, 1963.

16. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327.

17. Уголовный кодекс Российской Федерации. М., 2003. Ст. 170.

18. Парламентская газета. 2003. 11 декабря. № 1360.

19. Российское законодательство X–XX веков. Т. 4. М.: Наука, 1986.

20. Сборник документов по истории уголовного законодательства СССР и РСФСР (1917–1952 гг.). М., Политиздат, 1953.

**Научный руководитель** – А.Ю. Шумилов, доктор юридических наук, профессор