

DOI 10.35264/1996-2274-2019-1-80-88

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

**А.А. Гостев**, ст. гос. Нал. инсп. МИ ФНС России по крупнейшим налогоплательщикам № 5; доцент Открытого гуманитарно-экономического университета, канд. юрид. наук, [gostevan@inbox.ru](mailto:gostevan@inbox.ru)

*В статье представлены знания об уголовно-правовом регулировании сделок с землей в зарубежных государствах, показываются его особенности, сильные и слабые стороны, предлагаются варианты учета в российском уголовном праве.*

**Ключевые слова:** правовое регулирование, сделки с землей, зарубежный опыт, системы международного уголовного права, вещный договор, уголовно-правовая ответственность.

## LEGAL REGULATION OF LAND TRANSACTIONS: FOREIGN EXPERIENCE

**A.A. Gostev**, Senior state Tax Inspector, Interregional Inspection of Federal Tax Service for the largest taxpayers № 5; Associate Professor, Open University of Humanities and Economics, Doctor of Law, [gostevan@inbox.ru](mailto:gostevan@inbox.ru)

*The article presents knowledge about the criminal law regulation of land transactions in foreign countries, shows its features, strengths and weaknesses, suggests regulating options in Russian criminal law.*

**Keywords:** legal regulation, land transactions, international experience, international criminal law systems, property contract, criminal liability.

Совершение сделок с недвижимостью – традиционная сфера административного контроля, что объясняется значимостью недвижимого имущества как объекта гражданского права для экономики государства.

В настоящее время международное сообщество стремится унифицировать законодательство в сфере регистрации прав на недвижимость. В этих целях усилиями различных государств совершаются целенаправленные действия по созданию правовых основ регистрации прав на недвижимость. Например, уже создана некоммерческая неправительственная международная организация – Международный центр регистрационного права (СИНДЕР) со штаб-квартирой в Мадриде (Испания). В него входят организации (учреждения) более чем 50 стран мира.

### Методология исследования

Теоретико-методологическими основами исследования стали отечественные и зарубежные нормативные правовые и научные источники регулирования сделок с землей. В исследовании сущности, содержания и практики этого экономического феномена для обеспечения достоверности, верификации, точности получаемых результатов применялся комплекс теоретических (анализ, синтез, сравнение, аналогия, индукция, дедукция, идеализация, моделирование) и эмпирических методов (опрос, экспертная оценка, анализ документов, биографический метод, наблюдение и др.). В работе использован комплексный подход с технологиями системного, структурно-функционального анализа. Полученные результаты анализировались для установления связей, зависимостей между показателями законодательства различных стран.

### Результаты

Как известно, в международном уголовном праве условно существуют четыре сложившиеся системы: романо-германская, англосаксонская, социалистическая и мусульманская [1–3].

Наибольший интерес для исследования заявленной темы представляют романо-германская и англосаксонская системы. Первая функционирует во Франции, Италии, Бельгии, Испании, Швейцарии, Португалии, Румынии, ФРГ, Австрии, Венгрии, Скандинавских странах. Вторая – в США и Великобритании. Российское право, лишившись идеологических, политических и экономических атрибутов социалистического права, вернулось к системе романо-германского права.

Как показывает анализ нормативной правовой базы, в уголовных кодексах таких стран Западной Европы, как Нидерланды, Бельгия, Испания, ФРГ, Франция, Швеция, Швейцария, регистрация незаконных сделок с землей как самостоятельное преступление отсутствует. Однако его состав включен в другие нормы, регламентирующие ответственность за преступления, прямо или косвенно причиняющие вред порядку оборота земельных участков [4].

Содержательный анализ юридической литературы показывает, что в части европейских стран для обеспечения прав собственника на недвижимое имущество (включая земельные участки) используется германская сделочная (концессуальная) регистрационная модель системы Торренса [5].

Эта модель в настоящее время стала интернациональной. В тех или иных модификациях она реализована в Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Великобритании, Новой Зеландии, Сингапуре, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире и др. Ее суть состоит в том, что государство гарантирует точность титула, находящегося в регистратуре (страхует от ошибок), и согласно этой модели незарегистрированные сделки обычно не оказывают никакого воздействия на людей, не являющихся участниками этих сделок.

В регистрационной модели Торренса право на земельный участок наступает исключительно с момента регистрации сделки в актовой книге. Функции регистрации возлагаются в одних странах на суды низшей инстанции, ведущие поземельные книги (ФРГ, Нидерланды, Швеция, Польша и др.); в других – на нотариальные органы (Болгария, Венгрия); в третьих – на специально созданные государственные органы, в компетенцию которых входит исключительно регистрация прав на недвижимость (Италия, Франция, Швейцария и др.) [5].

По немецкому праву юридическая конструкция сделки с недвижимой вещью включает два договора: один договор имеет обязательственно-правовой характер и предусматривает обязательство продавца передать недвижимую вещь, а также обязанность покупателя принять вещь и уплатить за нее покупную стоимость. В то же время первый договор сам по себе еще не влечет перехода права собственности на недвижимую вещь. Для этого требуется заключение договора вещного характера, целью которого является передача права собственности от покупателя продавцу. Вещный договор считается юридически независимым от первого договора, и таким образом пороки в обязательственно-правовом соглашении сами по себе не влекут недействительности перехода вещного права на недвижимую вещь. Несмотря на кажущуюся избыточность, эта юридическая конструкция позволяет защищать интересы добросовестных приобретателей недвижимого имущества.

Анализ законодательства ФРГ показывает, что уголовно-правовой состав регистрации незаконных сделок с землей содержится не только в Уголовном кодексе (УК), но и во многих иных законодательных актах. Отсутствие в немецком законодательстве конкретной статьи за преступления в этой сфере не означает, что деяние не влечет уголовной ответственности. Особенность законодательства ФРГ заключается в том, что каждая земля (элемент государственного устройства) вправе осуществлять самостоятельное исчерпывающее уголовно-правовое регулирование. Поэтому если в УК ФРГ нет нормы, регулирующей законность регистрации земельных участков, то она может быть принята отдельным законом земли [3].

Ряд деяний, отнесенных, например, в УК РФ к группе преступлений в рассматриваемой сфере, в ФРГ включен в группу имущественных преступлений. Причем многие из запретов, имеющиеся в нашем УК, отсутствуют в немецком.

В УК Швеции содержится глава, которая частично затрагивает вопросы, связанные с регистрацией незаконных сделок. Так, в ст. 1 гл. 17 «О преступлениях против общественной деятельности» определяется, что лицо, которое путем насилия или угрозы насилия нападает на кого-либо при осуществлении им властных полномочий или принуждает его совершить или препятствует совершению им официального действия, или в целях мести за такое действие, должно быть приговорено за насилие или угрозу государственному служащему к тюремному заключению на срок не более 4 лет, или, если преступление является малозначительным, к штрафу или к тюремному заключению на срок не более 6 месяцев [3].

Содержательный анализ нормативных правовых документов стран Запада показал, что во многих из них уголовная ответственность в отношении должностных лиц за регистрацию незаконных сделок с земельными участками наступает в случае внесения ложных записей в поземельные книги или в другие регистрационные документы. Например, в соответствии со ст. 441-4 УК Франции подделка, совершенная в удостоверенном документе или в регистрационной книге, установленной государственной властью, рассматривается как должностное преступление и карается 10 годами тюремного заключения и штрафом в 1 000 000 евро. Данное наказание увеличивается до 15 лет заключения и штрафа в 15 000 000 евро, если подделка или использование подделок осуществлены лицом, являющимся представителем государственной власти или выполняющим задание органов государственного аппарата, действующим в рамках выполнения своих служебных обязанностей [4].

Довольно строгое уголовное наказание за фальсификацию учетных записей для регистрации земельных участков предусмотрено в Нидерландах. Например, ст. 360 УК Нидерландов определяет ответственность за такое деяние в виде тюремного заключения на срок до 3 лет или штрафа пятой категории. А ст. 333 этого кодекса регламентирует ответственность за уничтожение или повреждение межевых знаков: «...лицо, которое с целью получения незаконного дохода для себя или другого лица разрушает, передвигает, снимает или приводит в негодность что-либо служащее для отметки границы частного владения, подлежит сроку тюремного заключения не более двух лет или штрафу пятой категории». Примерно такая же ответственность за «уничтожение или повреждение межевых столбов, угловых подставок или деревьев, посаженных или признанных для установления границ между различными наследственными участками» предусмотрена ст. 546 УК Бельгии.

Испанский законодатель в своем УК 1995 г. в сфере регистрации незаконных сделок с землей разработал систему сочетания наказаний и мер безопасности. Причем применение мер безопасности основывается на установлении «криминальной опасности» лица, совершившего преступление. Отличительной особенностью испанского уголовного законодательства является то, что оно предусматривает уголовную ответственность за продажу, обмен или залог уже проданного, обмененного или заложенного участка либо за заключение противоправных сделок во вред третьим лицам [4].

Законодатель Испании к преступлениям отнес незаконное завладение чужим земельным участком или правом на него (ст. 245) и повреждение межевых знаков (ст. 246). Так, согласно ч. 1 ст. 245 УК Испании «тому, кто с применением насилия или запугивания займет недвижимое имущество или захватит вещное право на чужую недвижимость, ему, кроме наказания за насильственные действия, назначается штраф на сумму от 6 до 18 месячных заработных плат в зависимости от полученной выгоды и причиненного вреда». По смыслу ч. 2 ст. 245 УК Испании, «тот, кто займет без должного разрешения недвижимую собственность, чужой дом или здание, которые не являются жилищем, или расположится в нем против воли собственника, наказывается штрафом на сумму от 3 до 6 месячных заработных плат». За повреждение межевых знаков ст. 246 УК Испании предусматривается значительный штраф. Она определяет, что «тот, кто изменит межевые столбы или границы населенных пунктов или недвижимого имущества или любые знаки либо межевые знаки, предназначенные для определения границ собственности или демаркации смежных земельных

участков, как публичных, так и частных, наказывается штрафом на сумму от 3 до 18 месячных заработных плат, если сумма полученной выгоды или той, которую должны были получить, превышает 50 тысяч евро».

Более строгое уголовное наказание за уничтожение или повреждение межевых знаков применяется в Швейцарии и Швеции. Например, ст. 256 УК Швейцарии определяет, что «кто с целью причинить ущерб чьему-либо имуществу или другим правам или получить для себя или другого лица незаконную выгоду устраняет пограничный камень или пограничный или межевой знак, перемещает их, делает неузнаваемыми, подделывает или фальсифицирует, наказывается каторжной тюрьмой на срок до 3 лет или тюремным заключением».

В УК Швеции (ст. 8) за фальсификацию межевого знака для виновного предусматривается тюремное заключение на срок более 4 лет или, если преступление является малозначительным, штраф или тюремное заключение на срок не более 6 месяцев.

В УК Республики Польша (1998 г.) в гл. XXXVI «Преступления против хозяйственного оборота» – 12 статей, которые регламентируют защиту рыночных земельных отношений. Регистрация незаконных сделок с землей непосредственно прописана в ст. 296. В параграфе 1 этой статьи предусмотрена ответственность тех, кто, будучи обязанным на основании положений закона, решения соответствующего органа или договора заниматься имущественными делами или хозяйственной деятельностью, злоупотребляя наделенными правами или возложенными на него обязанностями, причиняет значительный имущественный ущерб физическому, юридическому лицу либо организационной единице без образования юридического лица, подлежит наказанию лишением свободы на срок от 3 месяцев до 5 лет. Параграф 2 предусматривает ответственность, если виновный в преступлении, предусмотренном в параграфе 1, действует с целью получения имущественной выгоды, наказание – лишение свободы на срок от 6 месяцев до 8 лет. Параграф 3 предусматривает наказание в виде лишения свободы на срок от 1 года до 10 лет, если виновный в преступлении, предусмотренном в параграфах 1 и 2, причиняет имущественный ущерб в большом размере. Параграф 4 предусматривает наказание – лишение свободы на срок до 3 лет – за то, что виновный в преступлении, предусмотренном в параграфе 1 или 3, действует неумышленно. Параграф 5 предусматривает случаи, когда лицо не подлежит наказанию за то, что до начала уголовного преследования добровольно полностью возместило причиненный ущерб [6].

В особом ряду находится законодательство по регулированию земельных отношений Японии и Китая. Особенность исторического развития уголовной юстиции этих стран заключается в том, что она обособлена от правового влияния западных культур. Как отмечал А.А. Пионтковский, их составители руководствовались известным конфуцианским принципом: «Народ не должен знать законов, но лишь подчиняться им» [7].

В японском законодательстве существуют как УК, так и специальные уголовные законы, уголовно-правовые нормы неуголовного законодательства, нормативные акты местного значения. Уголовно-правовые нормы неуголовного законодательства рассредоточены по различным отраслям права: конституционной, гражданской, административной, уголовно-исполнительной. Как показывает анализ, несмотря на множество норм уголовно-правового характера, в УК Японии содержится лишь одна статья, которую косвенно можно применить к рассматриваемой проблеме, – ст. 235-II («Незаконный захват недвижимой собственности»). Однако в ней установлена довольно строгая уголовная ответственность: «...тот, кто незаконно захватил у другого лица его недвижимую собственность, наказывается лишением свободы с принудительным физическим трудом на срок до 10 лет» [8].

Уголовное законодательство Китайской Народной Республики, как показывает анализ, по-прежнему осталось на позициях социалистического уголовного права. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей предусмотрена ст. 419 гл. 9 УК КНР «Должностные преступления». Согласно этой статье работники государственных органов, злоупотребившие из корыстных побуждений своими должностными полномочиями, неза-

конно утвердившие занятие, реквизицию земель или незаконно по низкой стоимости пустившие на продажу право владения государственными землями, при отягчающих обстоятельствах наказываются лишением свободы на срок до 3 лет или краткосрочным лишением свободы на срок до 3 лет, или краткосрочным лишением свободы; те же деяния, если они причинили особо крупный ущерб государственным или коллективным интересам, наказываются лишением свободы на срок от 3 до 7 лет [9].

Актуальным следует считать опыт стран СНГ и Балтии. Эти страны долгое время находились в едином правовом пространстве с Российской Федерацией, поэтому в новых социально-экономических условиях с регулированием земельного оборота они испытывают такие же трудности.

Изучение уголовного законодательства этих стран показывает, что состав регистрации незаконных сделок с землей обусловлен общими нарушениями порядка оборота земельных участков. Их можно классифицировать как самостоятельные общественно опасные деяния, которые криминализованы такими поведенческими актами, как искажение данных государственного земельного кадастра, занижение или завышение размеров платежей за землю, незаконное завладение чужим земельным участком, уничтожение или повреждение межевых знаков.

Например, как показывают результаты анализа нормативных законодательств стран СНГ и Балтии, в некоторых из них непосредственно предусмотрена уголовная ответственность за должностные преступления в сфере регистрации незаконных сделок с землей. Такими государствами являются Азербайджан, Грузия, Казахстан, Киргизия, Таджикистан, Эстония. Нет специальной нормы, регламентирующей ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей в уголовных кодексах Беларуси, Литвы, Молдовы, Узбекистана. В этих странах уголовная ответственность за подобные преступления регламентируется в комплексе других статей по уголовно-правовой охране порядка оборота земельных участков – например, уничтожение или повреждение межевых знаков, самовольный захват земельных участков и др. А в таких странах, как Армения, Латвия, Украина, уголовное законодательство вообще не имеет норм, определяющих признаки преступлений против порядка оборота земельных участков.

Детальный анализ уголовных кодексов вышеуказанных стран позволяет выявить общее и частное в охране землепользования и ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей. Например, к германской системе регистрации прав на недвижимость примкнули некоторые государства постсоветского пространства, традиционно находящиеся под немецким влиянием (Эстония, Литва, Латвия). Например, в УК Эстонской Республики уголовно-правовая охрана порядка землепользования осуществляется по нормам ст. 154-1 и 154-2, устанавливающих ответственность за нарушения права собственности на землю, требований к землепользованию, порядку ведения земельного кадастра. Эти противоправные деяния квалифицируются как хозяйственные правонарушения. Статья 154-1 УК Эстонии определяет, что наказанию в виде штрафа подвергается лицо, виновное в самовольном занятии или самовольном обмене, а также в купле-продаже, залоге, дарении или аренде земельного участка или совершении иных действий, нарушающих право собственности на землю. Статья 154-2 определяет ответственность, например, за нарушение порядка ведения земельного кадастра, причинившее значительный ущерб, в виде дисциплинарного или административного взыскания. Такое деяние наказывается штрафом или арестом. Если при этом был нанесен крупный ущерб или наступили тяжкие последствия, то виновный лишается свободы на срок до 2 лет.

Как видно из результатов анализа, законодатель Эстонии (по смыслу ст. 154-2) прямо не предусматривает ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей. В то же время часть состава такого преступления просматривается, например, в нарушении порядка ведения земельного кадастра, что в конечном счете обуславливает незаконность регистрации.

Законодатель Литвы часть состава преступлений в сфере незаконной регистрации земли отнес к деяниям, нарушающим порядок управления оборотом земельных участков. Так, например, ст. 298 УК Литовской Республики находится в гл. XVII «Преступления и проступки против порядка управления», хотя и устанавливает ответственность за незаконное изменение межевого знака землепользования. В ней, в частности, определено: «...тот, кто незаконно устранил, сместил, переделал либо поставил межевой знак землепользования, геодезический, геологический либо геофизический знак, совершил уголовный проступок и наказывается публичными работами либо штрафом или арестом».

Государственный контроль над оборотом недвижимости в Латвии осуществляется в соответствии с Законом о земельных книгах путем регистрации земельных участков и прав на них в специальном реестре – Земельной книге. Полномочия по ведению Земельной книги возложены на районные суды Латвийской Республики. Земельная книга состоит из двух разделов – земельного и кадастрового. В кадастровом разделе Земельной книги отражаются фактические характеристики недвижимого имущества, а в земельном – правовой статус недвижимости, включая обременения в виде ипотеки, арендных прав, прав преимущественной покупки.

Интересен опыт регламентации ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей в уголовном законодательстве Республики Молдова. Состав подобного преступления включен в регламентацию сферы оборота недвижимого имущества, и в частности в незаконное завладение чужим земельным участком. В последнем, кроме того, определяется мера ответственности за уничтожение или повреждение межевых знаков.

В соответствии с ч. 1 ст. 193 УК Республики Молдова незаконное полное или частичное завладение чужой недвижимостью (априори такое возможно посредством незаконной регистрации) наказывается штрафом в размере от 200 до 500 условных единиц или арестом на срок до 6 месяцев. Те же действия, совершенные двумя или более лицами либо путем уничтожения или перемещения межевых знаков чужой недвижимости или с применением насилия, или с угрозой его применения наказываются штрафом в размере от 500 до 1000 условных единиц или лишением свободы на срок от 2 до 5 лет (ч. 2).

В части уголовно-правовой охраны порядка оборота земельных участков поучителен опыт Казахстана. Законодатель этого государства защиту общественных отношений, складывающихся в сфере оборота земельных участков, в УК определил в трех статьях: ст. 225 «Регистрация незаконных сделок по природопользованию», ст. 226 «Принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения» (гл. 7 «Преступления в сфере экономической деятельности») и ст. 186 «Нарушение вещных прав на землю» (гл. 6 «Преступления против собственности»). В них есть некоторые отличия от общепринятых в странах СНГ технико-юридических приемов формулирования состава регистрации незаконных сделок с землей. Например, казахстанский законодатель предусмотрел ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей в составе общих правонарушений в сфере пользования природными ресурсами. Кроме того, в ст. 186 не только обозначен основной состав преступления, связанного с незаконным проникновением и завладением чужим земельным участком (разумеется, с последующим юридическим закреплением прав), но и даны его квалифицированные виды: незаконное проникновение на чужой земельный участок; незаконный захват чужого земельного участка; проникновение на чужой земельный участок, повлекшее причинение существенного вреда правам или охраняемым законом интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства; проникновение, захват, совершенные с применением насилия либо с угрозой его применения; захват группой лиц; захват, сопровождающийся незаконным обыском; захват должностным лицом с использованием своего служебного положения.

Как видно, в понятие «нарушение вещных прав на землю» в законодательстве Казахстана включены два самостоятельных преступных деяния: незаконное проникновение на чужой

земельный участок и незаконный захват чужого земельного участка. За оба предусматривается широкий спектр наказания. Так, ст. 186 определяет: «1. Незаконное проникновение на чужой земельный участок, повлекшее причинение существенного вреда правам или охраняемым законом интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства, – наказывается штрафом в размере до 100 месячных расчетных показателей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 1 месяца, либо привлечением к общественным работам на срок от 120 до 180 часов, либо исправительными работами на срок до 1 года, либо арестом на срок до 3 месяцев.

2. То же деяние, совершенное с применением насилия либо с угрозой его применения, или группой лиц, или сопровождавшееся незаконным обыском, а равно незаконный захват чужого земельного участка, – наказываются штрафом в размере от 200 до 500 месячных расчетных показателей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 2 до 5 месяцев либо арестом на срок от 2 до 4 месяцев, либо лишением свободы на срок до 2 лет.

3. Деяния, предусмотренные частями первой или второй настоящей статьи, совершенные лицом с использованием своего служебного положения, – наказываются штрафом в размере от 500 до 800 месячных расчетных показателей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 5 до 8 месяцев либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от 2 до 5 лет, либо арестом на срок от 4 месяцев, либо лишением свободы на срок до 3 лет» [10].

По ст. 226 УК Казахстана, наказываются принуждение к совершению сделки или к отказу от ее совершения под угрозой применения насилия уничтожения или повреждения чужого имущества, а равно распространение сведений, которые могут причинить существенный вред правам и интересам потерпевшего или его близких, при отсутствии признаков вымогательства, ограничением свободы на срок до 3 лет либо арестом на срок до 6 месяцев, либо лишением свободы на срок до 2 лет со штрафом в размере до 100 месячных расчетных показателей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 1 месяца либо без такового. По части 2 наказываются лица за то же деяние, если оно совершено: а) неоднократно; б) с применением насилия; в) организованной группой.

Санкция по ч. 2 ст. 226 УК Казахстана предусматривает наказание – лишение свободы на срок от 2 до 6 лет с конфискацией имущества или без таковой.

Практически не отличается от принятой в российском уголовном законодательстве конструкция состава регистрации незаконных сделок с землей в УК Киргизской Республики и в УК Республики Таджикистан. В ст. 179 УК Киргизской Республики и ст. 261 УК Республики Таджикистан предусмотрена ответственность за три относительно самостоятельных, хотя и взаимосвязанных действия: а) регистрацию незаконных сделок с землей; б) искажение учетных данных государственного земельного кадастра; в) занижение размеров платежей за землю.

Примечательно, что, в отличие от УК РФ, ст. 179 УК Киргизской Республики предусмотрена ответственность не только за занижение, но и за завышение размеров платежей за землю.

Общим в уголовном законодательстве Киргизии и Таджикистана является то, что, во-первых, регистрация незаконных сделок с землей рассматривается в качестве преступления в сфере экономической деятельности, совершаемого должностным лицом с использованием служебного положения; во-вторых, деяние оценивается как преступление небольшой тяжести.

Наказание за это преступление, согласно ст. 179 УК Киргизской Республики и ст. 261 УК Республики Таджикистан, не очень строгое: штраф; лишение права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью; обязательные общественные работы.

Не имеет существенного отличия состав регистрации незаконных сделок с землей в УК Республики Узбекистан. Однако санкции за это преступление значительно мягче, чем в Киргизии и Таджикистане. Ст. 229-1 УК регламентирует жесткую ответственность за само-

вольный захват земельных участков только после применения административного взыскания за такое же действие. Наказание – штраф от 50 до 100 минимальных размеров заработной платы, исправительные работы до 3 лет, арест до 6 месяцев.

В УК Грузии незаконная регистрация сделок с землей относится к преступлениям против предпринимательской или иной экономической деятельности. Признаки этого преступления изложены в ст. 191 (гл. XXVI «Преступления против предпринимательской или иной экономической деятельности»): «...незаконная регистрация сделок, связанных с землей, искажение учетных данных Государственного земельного кадастра либо занижение земельного налога из корыстных побуждений или по иным личным мотивам». Такое преступление в Грузии классифицируется как менее тяжкое и предусматривает наказание в виде штрафа или общественно полезного труда на срок от 120 до 180 часов либо ареста на срок до трех месяцев, либо лишения права занимать должности или заниматься деятельностью на срок до 3 лет [11].

Как видно, согласно законодательству Грузии субъектом регистрации незаконных сделок с землей может быть только должностное лицо.

Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей предусмотрена в УК Азербайджанской Республики. Как показывает анализ, в сравнении с уголовным законодательством Российской Федерации сфера уголовно наказуемого поведения субъекта там расширена. Законодатель Азербайджана относит регистрацию незаконных сделок с землей к экономическим преступлениям, нарушающим порядок землевладения и землепользования, права собственности на землю. Признаки такого преступного деяния и санкции за него изложены в ст. 188 УК Азербайджанской Республики (гл. 23 «Преступления против собственности»): «...нарушение закрепленного законом права собственности на землю, то есть самовольный захват, замена или посев земельных участков, наказываются штрафом в размере от 100 до 500 минимальных размеров оплаты труда либо общественными работами на срок до 200 часов, либо исправительными работами на срок до 1 года».

### **Обсуждение**

Основные результаты исследования обсуждены в ходе преподавательской деятельности на лекциях, семинарах, практических занятиях по юридическим дисциплинам, получены положительные отзывы.

### **Основные выводы**

1. Обзор зарубежного законодательства, предусматривающего уголовную ответственность за нарушение порядка оборота земельных участков, показывает, что проблема состава регистрации незаконных сделок с землей в уголовном законодательстве ведущих иностранных государств решается по-разному.

2. В России ст. 170 УК РФ, предусматривающая ответственность за незаконную регистрацию земли, остается неэффективной. В связи с этим необходимы учет и применение лучших зарубежных правовых практик.

### **Практические рекомендации**

Законодателю РФ:

- обобщить состав регистрации незаконных сделок с землей в зарубежной практике и регламентировать ответственность за противоправные деяния.
- уточнить ст. 170 УК РФ, взяв за образец романо-германскую правовую систему.

### **Список литературы**

1. Давид Р. Основные правовые системы современности. М., 1988. 453 с.
2. Сандон А.Х. Введение в сравнительное правоведение. М., 2013. 398 с.
3. Сейлер К., Паско С. Гласность вещных прав на недвижимость: Особый режим, установленный в Альзасе-Мозеле // Юридические и судебные практики: Репрессивная судебная система. Справедливый



процесс. Гласность вещных прав на недвижимость: сб. документов франко-российского сотрудничества. 2015. № 2.

4. Булавинцев А.Т. Уголовно-правовая характеристика регистрации незаконных сделок с землей: дис. ... канд. юрид. наук. М.: РПА МЮ Р.Ф. 22 с.
5. Скворцов Ю.В. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. 653 с.
6. УК Республики Польша. М.: Юрист, 2016.
7. Пионтковский А. Уголовная политика Японии. М., 2014. 323 с.
8. УК Японии. СПб., 2017.
9. УК КНР. СПб., 2001.
10. Кодексы Республики Казахстан. Т. I. Астана, 2018.
11. УК Грузии. М.: Юрист, 2002.

### References

1. David R. (1988) *Osnovnye pravovye sistemy sovremennosti* [Basic legal systems of our time]. Moscow. P. 453.
2. Sandon A.Kh. (2013) *Vvedenie v sravnitel'noe pravovedenie* [Introduction to comparative law]. Moscow. P. 398.
3. Saylor K., Pasco S. (2015) *Glasnost' veshchnykh prav na nedvizhimost': Osobyi rezhim, ustanovlennyy v Al'zase-Mozele* [The publicity of real rights to real estate: a special regime established in the Alsace-Moselle] *Yuridicheskie i sudebnye praktiki: Repressivnaya sudebnaya sistema. Spravedlivyy protsess. Glasnost' veshchnykh prav na nedvizhimost': sb. dokumentov franko-rossiyskogo sotrudnichestva* [Legal and judicial practices: Repressive judicial system. Fair process. Publicity of real estate rights: Sat. documents of the Franco-Russian cooperation]. No. 2.
4. Bulavintsev A.T. *Ugolovno-pravovaya kharakteristika registratsii nezakonnykh sdelok s zemley: dis. ... kand. yurid. nauk* [Criminal-legal characteristic of registration of illegal transactions with the land: Thesis for Doctor of Law] *RPA MYu RF* [RPA MJ RF]. Moscow. 22 p.
5. Skvortsov Yu.V. (2006) *Skvortsov Yu.V. Sdelki s nedvizhimost'yu v kommercheskom oborote* [Real estate transactions in commercial circulation]. Moscow. P. 653.
6. *UK Respubliki Pol'sha* [Criminal Code of the Republic of Poland (2016)] *Yurist* [Lawyer]. Moscow.
7. Piontkovsky A. (2014) *Ugolovnaya politika Yaponii* [Criminal policy of Japan]. Moscow. P. 323.
8. *UK Yaponii* [The Criminal Code of Japan (2017)]. St. Petersburg.
9. *UK KNR* [The Criminal Code of China (2001)] St. Petersburg.
10. *Kodeksy Respubliki Kazakhstan. T. I* [Codes of the Republic of Kazakhstan 2018. T. I] *Astana* [Astana].
11. *UK Gruzii* [The Criminal Code of Georgia (2002)] *Yurist* [Lawyer]. Moscow.