

УДК 343.8

Государственная регистрация недвижимости как способ предупреждения мошенничеств и других преступлений в сфере земельных отношений (по материалам Республики Крым)

Евтушенко Инна Ивановна

Кандидат юридических наук,

доцент кафедры уголовного права и криминологии,

Крымский филиал Краснодарского университета МВД России,

295000, Российская Федерация, Симферополь, ул. Академика Х.Х. Стевена, 14;

e-mail: inna-evt@ya.ru

Аннотация

Цель. Целью работы является выявление механизма совершения мошенничеств и других преступлений с земельными участками и средств их предупреждения. **Методология.** В работе использованы общие методы юридической науки – формально-правовой, сравнительно-юридический, метод анализа документов и материалов. **Результаты.** Исследованы самые распространенные и массовые ситуации совершения мошеннических действий и других преступлений с земельными участками, в результате которых причиняется ущерб как государству, так и частным лицам, организациям, лишившимся своих земельных участков. В частности, существующий механизм государственной регистрации в силу прямого указания в законе не гарантирует легитимности регистрируемого права на недвижимое имущество, в результате чего незаконной, по сути, сделке придается вид правомерного владения. В последующем все сделки с такой недвижимостью, в том числе с земельными участками, по иску настоящего владельца признаются недействительными, а имущество изымается у добросовестного приобретателя без выплаты ему какой-либо компенсации. **Заключение.** Сложившаяся система государственной регистрации прав на недвижимость как на базовую ценность не обеспечивает безопасность сделок с недвижимостью и, соответственно, является фактором, создающим злоумышленникам благоприятные условия для совершения мошенничеств. После выявления пробелов законодательства, создающих условия для совершения преступлений с земельными участками, были описаны меры, которые могут способствовать их устранению. В частности, предложено возложить на органы государственной регистрации недвижимости или нотариусов обязанность проводить юридическую экспертизу представленных на регистрацию документов по сделкам с земельными участками и другой недвижимостью.

Для цитирования в научных исследованиях

Евтушенко И.И. Государственная регистрация недвижимости как способ предупреждения мошенничеств и других преступлений в сфере земельных отношений (по материалам Республики Крым) // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 1В. С. 244-261.

Ключевые слова

Государственная регистрация недвижимости, мошенничество, земельные участки, предупреждение преступлений, гарантии защиты прав собственников, правовая экспертиза документов, добросовестный приобретатель.

Введение

Мошенничества с земельными участками как особым видом недвижимости не уступают по своей доходности хищениям бюджетных средств в ходе выполнения государственных заказов и закупок. Последние годы махинации с земельными участками в России приобрели небывалый ранее размах. Особенно остро на себе это ощутили граждане России, желающие приобрести недвижимость во вновь приобретенном живописном Крыму. Огромной популярностью у мошенников пользуются земельные участки, дома и квартиры, расположенные на южном берегу Крыма, в таких курортных и известных своими целебными свойствами местах, как Большая Алушта и Большая Ялта [В Крыму участились..., [www](#); Крыму грозит..., 2014, [www](#)].

В связи с переходом Республики Крым в российское правовое пространство, а также с активным противодействием органов власти Украины данному факту (лишение государственных учреждений и нотариусов Республики Крым доступа ко всем легальным электронным базам данных недвижимости Украины и др.) возникла правовая неопределенность с проверкой подлинности имеющихся на руках документов, подтверждающих принадлежность земельных участков указанным в документах лицам, наличие или отсутствие ограничений и обременений земельных участков.

Другая проблема именно полуострова Крым, которая обуславливает неразбериху с земельными участками и их правовым статусом, – это различия в градостроительном законодательстве Украины и России. Так, «под индивидуальное жилищное строительство в Крыму пригодны 4,8 тысячи га земель, из них 3,65 тысячи находятся в границах населенных пунктов» [Суконкина, 2016, [www](#)]. Но градостроительная документация, принятая до 2014 года, и разрешения на строительство, размещение различных объектов недвижимости на свободных землях привели к тому, что на сегодняшний день свободной земли, в том числе для льготных категорий граждан, нет. Кроме того, отсутствие межевания и закрепления границ земельных участков в масштабе всего полуострова позволяет

заинтересованным лицам находить «белые пятна», которые не попали в новые базы данных (старые отсутствуют полностью либо недоступны). Данная неопределенность не устранена в полной мере с началом работы Госкомрегистра РК как органа государственной регистрации сделок с недвижимостью.

Выбор субъектом характерного способа совершения преступления

По субъекту совершения преступления с земельными участками можно разделить на две группы: 1) совершенные физическими лицами, не наделенными властными полномочиями (риелторами, маклерами, недобросовестными продавцами, строительными компаниями и дивелоперами, владельцами сельскохозяйственных угодий и дачных участков, председателями кооперативов и т. п.), т. е. общими субъектами; 2) совершенные должностными лицами и другими лицами, обладающими служебными полномочиями (главами городских и сельских администраций, руководителями муниципальных и государственных предприятий, имеющими в хозяйственном ведении или оперативном управлении земельные участки, руководителями земельных комитетов и комитетов (департаментов) по управлению имуществом муниципальных администраций, сотрудниками и руководителями учреждений Росреестра РФ, нотариусами и т. д.), т. е. специальными субъектами.

Наличие или отсутствие служебных полномочий и, как следствие, доступа к базам данных, бланкам официальных документов, земельной картографической документации, официальным документам физических лиц и их персональным данным определяет выбор преступником способа совершения мошенничества. Условно можно выделить следующие способы совершения мошенничества с земельными участками.

1. Подделка документов. Такой способ используют как общие субъекты мошенничества и других преступлений, так и специальные.

Пример 1. Гражданин С. обратился в фирму, которая занимается юридическим сопровождением клиентов, за помощью в оформлении права собственности на земельный участок, расположенный в окрестностях г. Ялты. Указанный участок он приобрел у гражданина П. в конце 2010 года. Сделка была удостоверена частным нотариусом. Представитель юридической фирмы по доверенности предоставил необходимые документы для регистрации права собственности на участок в Госкомрегистр РК, где возникли сомнения в их подлинности. Как выяснилось в ходе последующей проверки, данный участок законный владелец никому не продавал, а нотариус такой договор не удостоверил.

Пример 2. Собственник земельного участка на западном побережье Крыма Ш. владел им на основании распоряжения городской администрации от 2009 года. В сентябре 2014 года он обратился в агентство недвижимости с целью продажи земельного участка, передал оригинал государственного акта, который и был представлен в Госкомрегистр РК для постановки земельного участка на кадастровый учет в соответствии с российским

законодательством. Однако в начале 2016 года собственнику стало известно, что его земельный участок используется неустановленными лицами и указанный земельный участок ему больше не принадлежит. В ходе проверки было установлено, что неизвестные лица, предоставив поддельный документ – доверенность на отчуждение земельного участка, мошенническим путем завладели правом собственности на землю, впоследствии совершили сделку купли-продажи, чем причинили ущерб собственнику на сумму 3 500 000 рублей.

Пример 3. Объявление целого ряда украинских граждан, которые являются собственниками недвижимости в Крыму, не имеющими права выезжать или въезжать в Республику Крым и Украину, распространение ложных сведений о якобы имеющихся в Крыму нарушениях прав граждан сделали целый ряд объектов недвижимости, в том числе земельных участков, бесхозными. Получило распространение мошенничество с документами на данные бесхозные объекты: по поддельным доверенностям, якобы выданным на Украине или в Крыму, некоторые предприимчивые риелторы, достоверно зная, что данный собственник не приедет в ближайшем будущем в Крым, продают – иногда не один раз – его недвижимость. Потенциальный покупатель просто не сможет проверить ни право собственности, ни историю земельного участка, ни чистоту предполагаемой сделки. Такие факты мошенничества часто остаются невыявленными.

Пример 4. Глава одного из сельских поселений Ленинского района Республики Крым организовал изготовление и выдачу 113 подложных решений органа местного самоуправления о предоставлении права на последующее приобретение в собственность прибрежных земельных участков. Решения в том числе принимались в пользу чиновника, его родственников и родственников государственных служащих. В результате противоправных действий главы сельсовета из оборота было незаконно выведено 9,8 га земли стоимостью почти 90 млн рублей [Главу сельсовета..., 2016, www].

2. *Мошенничество на доверии.* Как правило, в отличие от первого способа мошенники вообще не предоставляют каких-либо официальных документов, ограничиваясь красивыми вывесками, радужными рекламными буклетами, проспектами, сайтами и т. п.

Пример 1. Мошенники предлагают приобрести недвижимость в Крыму на выгодных условиях. Они уверяют, что это можно сделать в рамках госпрограммы привлечения людей в Крым [В Крыму новая схема ..., 2014, www].

Пример 2. Мошенники обещают предоставить доступ к реестру недвижимости, доставшемуся «в наследство» от Украины, и изменить собственника на Украине.

Пример 3. Учредитель сельскохозяйственного производственного кооператива «РКТ», бывший ликвидатор рыбколхоза «Т», и его представитель, помощник арбитражного управляющего, зарегистрировали за собой данный кооператив. В подтверждение права постоянного пользования землей они предоставили государственный акт 1990 года и в марте 2015 года получили кадастровый паспорт на земельный участок площадью 277,6 га.

При этом учредители скрыли тот факт, что в 2000 году на общем собрании членов рыбо-ловецкого колхоза «Т» было принято решение о распаевании земель и разделе имущества колхоза и в 2001 году право постоянного пользования землей рыбколхозом «Т» было прекращено. В 2005 году члены рыболовецкого колхоза получили государственные акты на право собственности на земельные участки, расположенные на землях бывшего колхоза, в границах населенного пункта общей площадью 277,6 га. Об указанных фактах учредителям СПК «РКТ» было достоверно известно, так как именно ими в 2010 году был изъят архив рыбколхоза «Т», где среди прочих документов находились те, которые свидетельствовали о реформировании предприятия и распаевании колхозных земель. Тем не менее в конце 2015 года ими было подано заявление в Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым об аренде данного земельного участка. В результате указанных действий фактическим владельцам земельных участков причинен ущерб в особо крупном размере.

3. *Незаконное предоставление земли за взятку.* Схема отработана за последние годы [Кашкаров, 2016]. Однако фактов выявления таких случаев не становится меньше. Некому бизнесмену, главе строительной компании, крупной торговой сети необходимо получить землю под застройку (торговый центр, многоквартирный жилой дом и т. п.). Он обращается к главе города (района, поселка, земельного комитета), который соглашается помочь за вознаграждение (20-30% от кадастровой стоимости надела). Получив аванс, госслужащий выделяет предпринимателю землю в обход процедуры торгов, а соответственно, и закона.

Пример 1. Мэр города-героя Керчи П. был задержан при получении 50 тысяч долларов США за содействие при выделении земельных участков под коммерческое использование: 21 июня 2016 года подозреваемый получил от гражданина взятку в размере 50 тысяч долларов США (3 208 500 рублей) за содействие в заключении договоров аренды и купли-продажи четырех земельных участков в курортной зоне Аршинцевской косы и одного земельного участка на центральной улице Театральная [ФСБ арестовала..., 2016, www].

Пример 2. Подчиненный, начальник Управления архитектуры, градостроительства и рекламы администрации г. Керчи, не стал менять методы ведения городского хозяйства и получил 250 тысяч рублей в качестве взятки за выделение земельного участка.

4. *Выдача земли по заниженной цене.* Как правило, в этом случае чиновники отдают привлекательные участки за копейки «своим» людям: родственникам, знакомым, коллегам. Новые хозяева дробят наделы на небольшие куски и реализуют по рыночной стоимости. Прибыль от таких сделок порой достигает тысячи процентов.

Пример 1. Весной 2015 года в результате неправомерного применения норм республиканского и федерального законодательства, а также небрежного отношения к службе начальник городского департамента имущественных и земельных отношений М. при продаже земельных участков занизила их стоимость. В результате бюджет Ялты недополучил более 2,3 млрд рублей [Следком..., 2017, www].

Пример 2. Как разновидность такой схемы мошенничества можно рассматривать включение в списки на расселение и выделение земельных наделов после различных природных стихийных бедствий (пожаров, наводнений), которых в последние годы было множество во всех уголках России. В Республике Крым это внесение в списки «своих людей» при выделении земельных участков депортированным народам, которые были массово самозахвачены их представителями в украинский период существования полуострова [Изотов, 2016, www].

5. *Незаконное изменение категории участков.* Данный вид мошенничества еще только осваивается местными чиновниками. Как правило, публичное обсуждение изменения категории земельного участка органами власти проводится формально, с привлечением так сказать «дежурных» представителей общественности и заинтересованных лиц. Не исключаются и случаи прямой подделки кадастровой и градостроительной документации, меняющей назначение земельных участков или снимающей ограничения с них (обычно это прямое умолчание о существовании каких-либо ограничений на использование данного земельного участка).

Пример. Постановлением администрации г. Симферополя Республики Крым от 02.02.2017 № 135 «О предоставлении земельных участков в собственность в порядке завершения оформления прав в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым» выделяют земельный участок под индивидуальное жилищное строительство на улице Донской. Однако фактически данный участок расположен в водоохраной зоне реки Малый Салгир (в границах которой в соответствии с Земельным кодексом РФ капитальное строительство запрещено) в непосредственной близости от ул. Куйбышева, что подтверждается сверкой кадастрового номера участка на публичной кадастровой карте. При этом через участок проходят практически все коммуникации: электрический и телефонный кабели, водопровод, что уже само по себе исключает возведение на нем каких-либо объектов капитального строительства. Данный земельный участок в первый раз выделили частному лицу еще в 2011 году, но благодаря вмешательству прокуратуры незаконное решение было отменено. Причем протест прокурора был обусловлен именно тем обстоятельством, что земля находилась в границах охранный зоны реки [Назад..., 2017, www].

Подобные махинации наносят ущерб не только бюджету и окружающей среде. Чаще всего проигравшими оказываются обычные граждане, которые ни о чем не подозревая, получают или покупают такие вот участки с историей, вкладывают миллионы в строительство домов и в конечном счете теряют недвижимость. «Ведь какую бы сложную схему не использовали аферисты, финал у таких историй всегда один. Спустя год или 10 лет в ходе очередной проверки обман вскрывается, и прокуратура идет в суд. Дальше – арест спорных наделов, признание договоров купли-продажи недействительными, и возврат земли настоящему владельцу, то есть государству» [Мошенничество с земельными участками..., 2017, www].

Условия, способствующие совершению преступлений, связанных с земельными участками

Приведенные нами примеры и характерные способы совершения мошенничеств и других преступлений с земельными участками ясно показывают, что для защиты прав добросовестных приобретателей земельных наделов, в большинстве своем не являющихся профессиональными юристами, риелторами или нотариусами, необходимо установление государственных гарантий защиты их права собственности. Такими гарантиями для граждан воспринимается деятельность нотариусов и государственная регистрация сделок с недвижимостью.

В настоящий момент в соответствии со ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ):

1) права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации;

2) государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра;

3) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом;

4) уполномоченный в соответствии с законом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы;

5) зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке;

6) лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Ст. 131 ГК РФ устанавливает аналогичное правило именно в отношении недвижимости, к которой в соответствии со ст. 130 ГК РФ относятся в первую очередь земельные участки. Согласно ст. 164 ГК РФ, в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Таким образом, государство, устанавливая обязательность такой регистрации и проверку законности оснований ее возникновения призвано, с одной стороны, ввести объекты недвижимости в легальный оборот, в том числе для целей налогообложения и пр., с другой стороны – гарантировать настоящему и будущему приобретателю, что он получает абсолютно легальную недвижимость.

Однако такое мнение ошибочно. Ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что единый государственный

реестр недвижимости является сводом *достоверных* систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество представляет собой юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Это означает, что имеет место законодательное закрепление принципа достоверности государственной регистрации: можно оспаривать зарегистрированное право, а не саму регистрационную запись.

При подаче документов органы Росреестра РФ проверяют только полномочия заявителя, наличие документов – оснований для возникновения, перехода или прекращения права лица на недвижимое имущество, отсутствие в них незаверенных исправлений, подчисток и других грубых подделок. Юридическую экспертизу законности сделки с недвижимостью государственные регистраторы не осуществляют, то есть де-факто законность возникновения оснований для совершения регистрационных действий никто не проверяет.

Закон носит рамочный характер и не содержит четкого перечня документов, которые необходимо представить физическому лицу в органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для легитимации своих вещных прав на земельный участок. Это не недостаток, а скорее достоинство данного закона. Исходя из российской действительности и большой изменчивости законодательства установлено, что права на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, возникшие до момента вступления в силу закона, а значит, и документы на недвижимость, признаются юридически действительными. За десятилетия советской, да и российской власти выдавалось такое великое множество юридических актов, что ни в одном из законов невозможно описать их полный перечень. Кроме того, в соответствии со ст. 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территории Республики Крым действуют документы, подтверждающие право собственности, выданные государственными и иными официальными органами Украины, Автономной Республики Крым, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов. Несмотря на проведение учреждениями юстиции определенной проверки документов, представляемых на регистрацию, они, по сути, не проверяют порочности регистрируемого права.

По своей природе государственная регистрация является формальным условием обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из

договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество. Она призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация призвана создавать гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом [Евтушенко, 2013].

Между тем ГК РФ в ряде случаев с такой регистрацией связывает момент возникновения прав на недвижимое имущество (п. 2 ст. 8, ст. 219, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 234). В этих и других нормах (п. 1 ст. 131, пп. 1, 2 ст. 564 и др.) речь идет о регистрации соответствующих прав, значит, объектом регистрации являются все-таки сами права, которые должны возникнуть до начала процедуры их государственной регистрации.

В ст. 551 ГК РФ указывается также на государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимость, но не устанавливается, что моментом перехода этого права является регистрация. В соответствии с п. 2 ст. 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» подтверждает, что правоустанавливающий характер в этом случае будет носить решение соответствующей судебной инстанции, или сам договор купли-продажи, или государственный акт на землю, а правоподтверждающий – акт государственной регистрации. Данная точка зрения нашла свое отражение и в позиции Конституционного суда РФ. В Определении от 05.07.2001 № 154-О указано следующее: «Государственная регистрация... призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права... и потому не может рассматриваться как... ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией РФ, права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях...».

Права на недвижимое имущество подлежат регистрации по инициативе управомоченных лиц (заявительный характер государственной регистрации). Иначе говоря, государственная регистрация права на недвижимое имущество не является обязанностью лица перед регистрирующим органом [Аксюк, 2006].

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним есть акт государственного органа административного характера, не гарантирующий юридической чистоты зарегистрированного права на земельный участок.

Если исходить из того, что Единый реестр прав на недвижимость существует только как информационная база, предоставляющая возможность любому лицу вне зависимости от места регистрации недвижимости получить сведения о ней, в том числе другим государственным органам, воплощающая публично-правовую функцию к регулированию частно-правовых отношений, то тогда необходимо исключить во всех правовых нормах гражданского законодательства правовую связь государственной регистрации объектов недвижимости с возникновением права собственности на нее. Возникает вопрос: а зачем гражданам нужна такая регистрация недвижимости, которая не гарантирует им ничего?

Европейский суд по правам человека в апреле 2017 года вынес знаковое решение. Государственные органы обязаны проверять легитимность совершаемых на рынке недвижимости сделок и не вправе изымать у добросовестного приобретателя даже похищенное имущество. Жалобу в Страсбург подал гражданин России С., который в 2002 году приобрел квартиру в Москве у гражданина К. Но уже через полгода после регистрации собственности правоохранительные органы начали уголовное дело по факту мошенничества. Выяснилось, что прежние владельцы жилья умерли еще в начале 90-х, но продолжали числиться живыми. От их имени были совершены сделки: сначала по обмену квартирами с тем самым гражданином К., потом ее приватизации на имя К. и купли-продажи данной квартиры С. Однако расследование показало, что недвижимости, якобы переданной в качестве обмена уже умершим гражданам, никогда не существовало: все документы и данные, включая названия улиц, имена регистраторов, нотариусов и иные, оказались подложными. На этом основании прокурор предъявил иск об изъятии собственности у С. в пользу государства. Все суды удовлетворили эти требования и одновременно отклонили встречный иск добросовестного владельца, не усмотрев причинной связи между их действиями и утратой С. права собственности. Отрицая нарушение прав гражданина, представитель России в ЕСПЧ утверждал, что город лишился спорной недвижимости против его воли, а потому вправе вернуть такое имущество даже от добросовестного приобретателя. При этом власти преследовали законную цель защиты интересов других лиц – предоставление доступного жилья людям с низкими доходами. Европейский суд отверг эти доводы. Было установлено, что процедуры регистрации сделок с квартирой проводились официальными органами. При этом представители России не объясняли, почему подделку документов не обнаружили при рассмотрении заявления мошенника об обмене и последующей приватизации. «Для властей было простой задачей проверить достоверность представленных гражданином К. данных. Реституция квартиры заявителя в пользу города Москвы возлагала на него чрезмерную индивидуальную нагрузку, и общественные интересы не являются для этого достаточным основанием», – заключил ЕСПЧ [Страсбург..., 2017, www].

В настоящий момент защитить свое право быть собственником земельного участка можно только с помощью заявления о запрете совершать регистрационные действия без личного участия собственника. Однако единицы граждан по все России пользуются

таким правом, попросту не подозревая о его существовании. В Республике Крым только 29 жителей воспользовались таким правом [Мошенничество с недвижимостью..., 2017, www]. Это действенный метод защиты имущественных прав от возможного мошенничества. Особенно актуальна эта процедура для социально незащищенных слоев населения: инвалидов и участников войны, престарелых, одиноких пенсионеров, многодетных родителей и других категорий граждан. Не способствует сокращению числа мошенничеств и отмена свидетельства о праве на недвижимость, оформленного на бумажном носителе с определенными степенями защиты от подделки. Остается только надеяться на электронные базы данных, которые должны соответствовать самым высоким требованиям безопасности.

Однако в рамках предупреждения мошеннических действий такой порядок явно не обеспечивает выполнение государством охранительной функции – охрану прав и свобод граждан от нарушения. Да, такое положение дел очень удобно государственным чиновникам, которые пишут законы и сами же их исполняют, не неся реально никакой ответственности за последствия совершенных юридически значимых действий, в результате которых сотни людей и организаций лишаются своего имущества, денег, вложенных в освоение земельного участка и строительство объектов недвижимости на них. Кто возместит гражданам эти убытки? Ответ однозначный на сегодняшний день: мошенники, которые их обманули, если их удастся установить и разыскать.

Однако проблема неэффективности российской системы правосудия заключается как раз не в отсутствии справедливых решений судов. Даже в тех случаях, когда суды становятся на сторону добросовестных приобретателей, эти решения не исполняются, а право гражданина на защиту так и остается нереализованным. По данным социологического опроса 1600 человек, проведенном ВЦИОМ 10-17 февраля 2017 года, более 70% из обратившихся за защитой в правоохранительные органы заявили о том, что вред, причиненный преступлением, не был возмещен. Генеральный директор Фонда ВЦИОМ К. Абрамов отметил, что «ощущение безопасности – одна из базовых потребностей индивида. Опасна тенденция, что каждый второй респондент, по данным опроса, по разным причинам предпочитает не сообщать о совершенном в отношении него преступлении, ведь чувство безнаказанности провоцирует преступников на повторное нарушение закона» [Пострадавшие от преступлений..., 2017, www].

Заключение

Таким образом, сложившаяся система государственной регистрации прав на недвижимость как на базовую ценность не обеспечивает безопасность сделок с недвижимостью и, соответственно, является фактором, создающим злоумышленникам благоприятные условия для совершения мошенничеств. В связи с этим предлагаем установить правовые гарантии проверки законности всех сделок с недвижимым имуществом, в частности с земельными участками.

Вариантов видится два: 1) наделить органы государственной регистрации правом и обязанностью проверять легитимность представленных на государственную регистрацию документов, их принадлежность указанным в них лицам, соблюдение порядка выдачи документов, соответствие указанных координат земельных участков, их границ и отсутствие нарушения прав других лиц; 2) передать данную функцию нотариусам, как это и было до 1998 года, с установлением для них прямой и полной имущественной ответственности за качество проведенной проверки, наделив их правом запрашивать необходимую информацию у любых государственных, муниципальных органов и организаций, а также иных субъектов гражданских отношений, с правом самостоятельного внесения данных в ЕГРН или подачи их в Росреестр (аналогичная система была реализована в Автономной Республике Крым при Украине, причем стоит отметить ее эффективность; в этом случае мошенничество будет возможно только при завладении электронно-цифровой подписью нотариуса или регистратора).

Пока такие решения не приняты, необходимо установить презумпцию незаконности регистрационных действий без личного участия собственника, которую он может отменить, направив соответствующее заявление в государственные регистрационные органы.

Библиография

1. Аксюк И.В. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество // Современное право. 2006. № 10. С. 38-42.
2. В Крыму новая схема мошенничества с недвижимостью. URL: <http://gurzuf.pro/pro-nedvizhimost/v-krymu-novaya-skHEMA-moshennichestva-s-nedvizhimostyu>
3. В Крыму участились случаи мошенничества с недвижимостью. URL: <http://perepel-krym.ru/news/v-krymu-uchastilis-sluchai-moshennichestva-s-nedvizhimostyu/>
4. Главу сельсовета осудят за раздачу земли родственникам. URL: <http://an-crimea.ru/page/news/142490>
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=214557&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8667274702268086#0>
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.1995. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=214563&fld=134&dst=100434,0&rnd=0.4981769675974188#0>
7. Евтушенко И.И. Внесудебный порядок государственной регистрации прав на самовольно возведенные строения // Юрист. 2013. № 7. С. 18-20.
8. Изотов И. Крымским татарам начали выдавать документы на землю. URL: <https://rg.ru/2016/09/14/reg-ufo/krymskim-tataram-nachali-vydavat-dokumenty-na-zemliu.html>

9. Кашкаров А.А. Проблемные вопросы квалификации должностных преступлений // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2016. № 6-7. С. 144-147.
10. Крыму грозит массовое мошенничество с недвижимостью. URL: <http://www.zagorodna.com/ru/stati/krymu-grozit-massovoe-moshennichestvo-s-nedvizhimostiu.html>
11. Мошенничество с земельными участками: судебная практика. URL: http://advokatorium.com/index.php/ru/articles/kak_obmanyvayut_s_zemelnyimi_uchastkami
12. Мошенничество с недвижимостью в Крыму? Нет, не слышали... URL: <http://crimea-press.info/moshennichestvo-s-nedvizhimostyu-v-krymu-net-ne-slyishali/#hcq=40NVNhq>
13. Назад, в прошлое? Как и почему был выделен участок в охранной зоне. URL: <http://cpravda.ru/newspapers/2017/04/11/nazad-v-proshloe-1>
14. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.2015: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 08.07.2015. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201501&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.08480948964507773#0>
15. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/
16. О предоставлении земельных участков в собственность в порядке завершения оформления прав в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым: постановление Администрации г. Симферополя Республики Крым № 135 от 02.02.2017. URL: http://simadm.ru/media/acts/2017/02/16/_135_ot_02.02.pdf
17. О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя: федер. конституц. закон Рос. Федерации от 21.03.2014 № 6-ФКЗ (ред. от 28.12.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 20.03.2014: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 21.03.2014. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160618/
18. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «СЭВЭНТ» на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 165, пункта 3 статьи 433 и пункта 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 154-О. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34589/
19. Пострадавшие от преступлений: в надежде на справедливость. URL: <http://soprotivlenie.org/news/o-glavnom/postradavshie-ot-prestuplenij-v-nadezhde-na-spravedlivost/>
20. Следком по материалам ФСБ возбудил дело против главной земельной чиновницы Ялты. URL: <http://www.c-inform.info/news/id/52295>

21. Страсбург возложил на государство ответственность за квартирных мошенников. URL: <http://api-пресс.пф/view/902>
22. Суконкина Ю. Земля без назначения // Российская газета – Неделя – Крым. 2016. № 7129 (261). URL: <https://rg.ru/2016/11/17/reg-ufo/pochemu-ne-vse-municipaliteti-kryma-vydelili-zemliu-lgotnikam.html>
23. ФСБ арестовала мэра Керчи за взятку в \$50 тыс. URL: <http://новости-крыма.ru-an.info/новости/фсб-арестовала-мэра-керчи-за-взятку-в-50-тыс/>
24. Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. 2004. № 10. С. 55-61.
25. Bucknall B. Real estate fraud and systems of title registration: the paradox of certainty // Canadian business law journal. 2008. Vol. 47. No. 1. P. 1-53.
26. Steckman L.A., Conner R.E., Taylor K.S. The availability of benefit of the bargain expectancy-based damages for buyers defrauded in California real estate transactions // Touro law review. 2015. Vol. 31. No. 4. P. 1043-1088.

The state registration of real estate as a way of preventing fraud and other crimes in the sphere of land relations (a case study of the Republic of Crimea)

Inna I. Evtushenko

PhD in Law,
Associate Professor at the Department of criminal law and criminology,
Crimean branch of Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs
of the Russian Federation,
295000, 14 Akademika Kh.Kh. Stevena st., Simferopol, Russian Federation;
e-mail: inna-evt@ya.ru

Abstract

Objective. The article aims to reveal a mechanism for committing fraud and other crimes in the sphere of land relations and to find ways of preventing them. **Methodology.** The author uses such general methods of legal science as formal legal and comparative legal ones, as well as analysis of documents and materials. **Results.** The article describes the features and common ways of committing fraud and other crimes in the sphere of land relations. It also deals with typical fraud cases, demonstrates the gaps in the legislation

and analyses judicial practice. The existing mechanism for the state registration of rights to real estate does not guarantee the legitimacy of these rights to real estate. Subsequently, all transactions with such property, including land lots, are struck down and the property is seized from a bona fide purchaser without any compensation. **Conclusion.** The existing system of the state registration of rights to real estate as a core value does not ensure the safety of real estate transactions and, therefore, is a factor that creates favourable conditions for committing fraud. The author points out that there is a need for changing the existing legislation and proposes a number of measures that should be taken with a view to improving it.

For citation

Evtushenko I.I. (2017) Gosudarstvennaya registratsiya nedvizhimosti kak sposob preduprezhdeniya moshennichestv i drugikh prestuplenii v sfere zemel'nykh otnoshenii (po materialam Respubliki Krym) [The state registration of real estate as a way of preventing fraud and other crimes in the sphere of land relations (a case study of the Republic of Crimea)]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7 (1B), pp. 244-261.

Keywords

State registration of real estate, fraud, land lots, prevention of crimes, guarantees of owners' rights, legal examination of documents, bona fide purchaser.

References

1. Aksyuk I.V. (2006) Pravovaya priroda gosudarstvennoi registratsii prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo [The legal nature of the state registration of the right to own real estate]. *Sovremennoe pravo* [Modern law], 10, pp. 38-42.
2. Bucknall B. (2008) Real estate fraud and systems of title registration: the paradox of certainty. *Canadian business law journal*, 47 (1), pp. 1-53.
3. Evtushenko I.I. (2013) Vnesudebnyi poryadok gosudarstvennoi registratsii prav na samovol'no vozvedennye stroeniya [The extrajudicial procedure for the state registration of rights to unwarranted constructions]. *Yurist* [Jurist], 7, pp. 18-20.
4. *FSB arestovala mera Kerchi za vzyatku v \$50 tys.* [The Federal Security Service arrested the mayor of Kerch for taking a bribe of \$50,000] (2016). Available at: <http://новости-крыма.ru-an.info/новости/фсб-арестовала-мэра-керчи-за-взятку-в-50-тыс/> [Accessed 10/04/17].
5. *Glavu sel'soveta osudyat za razdachu zemli rodstvennikam* [The head of the village council will be convicted of giving land lots to his relatives] (2016). Available at: <http://an-crimea.ru/page/news/142490> [Accessed 10/04/17].

6. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 28.03.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994* [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on March 28, 2017)]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=214557&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.8667274702268086#0> [Accessed 10/04/17].
7. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 28.03.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.1995* [Civil Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 14-FZ of January 26, 1996 (as amended on March 28, 2017)]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=214563&fld=134&dst=100434,0&rnd=0.4981769675974188#0> [Accessed 10/04/17].
8. Izotov I. (2016) *Krymskim tataram nachali vydavat' dokumenty na zemlyu* [The Crimean Tatars began to get land title documents]. Available at: <https://rg.ru/2016/09/14/reg-ufo/krymskim-tataram-nachali-vydavat-dokumenty-na-zemliu.html> [Accessed 10/04/17].
9. Kashkarov A.A. (2016) Problemnye voprosy kvalifikatsii dolzhnostnykh prestuplenii [Problems of the classification of malfeasances in office]. *Gumanitarnye, sotsial'no-ekonomicheskie i obshchestvennye nauki* [Humanities, socio-economic and social sciences], 6-7, pp. 144-147.
10. *Krymu grozit massovoe moshennichestvo s nedvizhimost'yu* [Crimea will see massive real estate fraud] (2014). Available at: <http://www.zagorodna.com/ru/stati/krymu-grozit-massovoe-moshennichestvo-s-nedvizhimostiu.html> [Accessed 10/02/17].
11. *Moshennichestvo s nedvizhimost'yu v Krymu? Net, ne slyshali...* [Real estate fraud in Crimea? No, we have not heard about it...] (2017). Available at: <http://crimeapress.info/moshennichestvo-s-nedvizhimostyu-v-krymu-net-ne-slyshali/#hcq=40NVNhq> [Accessed 10/02/17].
12. *Moshennichestvo s zemel'nymi uchastkami: sudebnaya praktika* [Land fraud: judicial practice] (2017). Available at: http://advokatorium.com/index.php/ru/articles/kak_obmanyvayut_s_zemel'nymi_uchastkami [Accessed 10/02/17].
13. *Nazad, v proshloe? Kak i pochemu byl vydelen uchastok v okhrannoi zone* [Back into the past? How and why did they get a lot in the buffer zone] (2017). Available at: <http://c-pravda.ru/newspapers/2017/04/11/nazad-v-proshloe-1> [Accessed 10/02/17].
14. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.2015: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.07.2015* [On the state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on July 3, 2016)]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201501&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.08480948964507773#0> [Accessed 10/02/17].

15. *O nekotorykh voprosakh, vznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav: postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF № 10, Plenuma VAS RF № 22 ot 29.04.2010 (red. ot 23.06.2015)* [On some issues arising in judicial practice during the resolution of disputes relating to the protection of the right of ownership and other real rights: resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10 and the Plenum of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 22 of April 29, 2010 (as amended on June 23, 2015)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ [Accessed 10/02/17].
16. *O predostavlenii zemel'nykh uchastkov v sobstvennost' v poryadke zaversheniya oformleniya prav v munitsipal'nom obrazovanii gorodskoi okrug Simferopol' Respubliki Krym: postanovlenie Administratsii g. Simferopolya Respubliki Krym № 135 ot 02.02.2017* [On giving away land lots during the completion of registering rights in the urban district of Simferopol of the Republic of Crimea: Decree of the Administration of the city of Simferopol of the Republic of Crimea No. 135 of February 2, 2017]. Available at: http://simadm.ru/media/acts/2017/02/16/_135_ot_02.02.pdf [Accessed 10/02/17].
17. *O prinyatii v Rossiiskuyu Federatsiyu Respubliki Krym i obrazovanii v sostave Rossiiskoi Federatsii novykh sub"ektov – Respubliki Krym i goroda federal'nogo znacheniya Sevastopolya: feder. konstituts. zakon Ros. Federatsii ot 21.03.2014 № 6-FKZ (red. ot 28.12.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 20.03.2014: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.03.2014* [On the accession of the Republic of Crimea to the Russian Federation and the formation of new constituent entities within the Russian Federation – the Republic of Crimea and the city of federal significance Sevastopol: Federal Constitutional Law of the Russian Federation No. 6-FKZ of March 21, 2014 (as amended on December 28, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160618/ [Accessed 10/02/17].
18. *Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby zakrytogo aktsionernogo obshchestva "SEVENT" na narushenie konstitutsionnykh prav i svobod polozheniyami punkta 1 stat'i 165, punkta 3 stat'i 433 i punkta 3 stat'i 607 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: opredelenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 05.07.2001 № 154-O* [On the refusal to accept for consideration the complaint of the closed joint stock company "SEVENT" about the violation of the company's constitutional rights and freedoms by the provisions of Item 1 of Article 165, Item 3 of Article 433 and Item 3 of Article 607 of the Civil Code of the Russian Federation: Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 154-O of July 5, 2001]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34589/ [Accessed 10/02/17].
19. *Postradavshie ot prestuplenii: v nadezhde na spravedlivost'* [Crime victims: hoping for justice] (2017). Available at: <http://soprotivlenie.org/news/o-glavnom/ustradavshie-ot-prestuplenij-v-nadezhde-na-spravedlivost/> [Accessed 10/02/17].

20. Sheinin L.B. (2004) Gosudarstvennaya registratsiya nedvizhimosti: sozdaet pravo ili podtverzhaet ego? [The state registration of real estate: does it create the right or confirm it?] *Zhurnal rossiiskogo prava* [Journal of Russian law], 10, pp. 55-61.
21. *Sledkom po materialam FSB vozbudil delo protiv glavnoi zemel'noi chinovnitsy Yalty* [The Investigative Committee initiated a case against the chief land official in Yalta on the basis of the materials given by the Federal Security Service] (2017). Available at: <http://www.c-inform.info/news/id/52295> [Accessed 10/02/17].
22. Steckman L.A., Conner R.E., Taylor K.S. (2015) The availability of benefit of the bargain expectancy-based damages for buyers defrauded in California real estate transactions. *Touro law review*, 31 (4), pp. 1043-1088.
23. *Strasburg vozlozhil na gosudarstvo otvetstvennost' za kvartirnykh moshennikov* [Strasbourg holds the state responsible for apartment swindlers] (2017). Available at: <http://api-пресс.рф/view/902> [Accessed 10/02/17].
24. Sukonkina Yu. (2016) Zemlya bez naznacheniya [Land without designation]. *Rossiiskaya gazeta – Nedelya – Krym* [Russian gazette – Week – Crimea], 7129 (261). Available at: <https://rg.ru/2016/11/17/reg-ufo/pochemu-ne-vse-municipalitet-y-kryma-vydelili-zemliu-igotnikam.html> [Accessed 10/02/17].
25. *V Krymu novaya skhema moshennichestva s nedvizhimost'yu* [A new real estate fraud scheme in Crimea] (2014). Available at: <http://gurzuf.pro/pro-nedvizhimost/v-krymu-novaya-skhema-moshennichestva-s-nedvizhimostyu> [Accessed 10/02/17].
26. *V Krymu uchastilis' sluchai moshennichestva s nedvizhimost'yu* [Real estate fraud cases have become more frequent in Crimea]. Available at: <http://perepel-krym.ru/news/v-krymu-uchastilis-sluchai-moshennichestva-s-nedvizhimostyu/> [Accessed 10/02/17].