НАУЧНАЯ СТАТЬЯ
УДК 343.7

К вопросу о выявлении признаков незаконных сделок с землей на основе данных бухгалтерского учета

Оксана Васильевна ПОПОВА, Ярослава Павловна ЧЕРНЫХ ✉
Московская академия Следственного комитета Российской Федерации
125080, Российская Федерация, г. Москва, ул. Врубеля, 12
✉ chernykhyaroslava29@mail.ru

Аннотация. Рассмотрены вопросы, связанные с регистрацией и документальным оформлением незаконных сделок с недвижимостью. Отмечено важное значение установления факта нарушения законодательства и совершения правонарушения в данной ситуации, а также формирования доказательственной базы при расследовании преступлений в экономической сфере. Уделено внимание изменению в механизме регистрации сделок с недвижимым имуществом и возросшее количество махинаций с недвижимостью в последние годы.
Ключевые слова: незаконная сделка, уголовная ответственность, экономическое преступление, недвижимое имущество
Благодарности: Авторы выражают благодарность А.А. Шибановой, майору юстиции, к.э.н., старшему преподавателю кафедры гуманитарных и социально-экономических дисциплин Московской академии Следственного комитета Российской Федерации, за руководство и помощь в подготовке исследования.

Для цитирования: *Попова О.В., Черных Я.П.* К вопросу о выявлении признаков незаконных сделок с землей на основе данных бухгалтерского учета // Державинский форум. 2023. Т. 7. № 4. С. 504-510.

ORIGINAL ARTICLE
UDC 343.7

On the issue of identifying signs of illegal land transactions based on accounting data

Oksana V. POPOVA, Yaroslava P. CHERNYKH ✉
Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation
12 Vrubel St., Moscow, 125080, Russian Federation,
✉ chernykhyaroslava29@mail.ru

Abstract. Issues related to registration and documentation of illegal real estate transactions are considered. The importance of establishing the fact of violation of the law and the commission of an offense in this situation, as well as the formation of an evidence base in the investigation of crimes in the economic sphere, is noted. Attention is paid to changes in the mechanism for registering transactions with real estate and the increased number of frauds with real estate in recent years.
Keywords: illegal transaction, criminal liability, economic crime, real estate

© Попова О.В., Черных Я.П., 2023

Acknowledgements: The authors express their gratitude to A.A. Shibanova, Major of Justice, PhD (Economy), Senior Lecturer of Humanitarian and Socio-Economic Disciplines Department of the Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation, for guidance and assistance in preparing the research.

For citation: Popova, O.V., & Chernykh, Ya.P. (2023). On the issue of identifying signs of illegal land transactions based on accounting data. *Derzhavinskii forum = Derzhavin forum*, vol. 7, no. 4, pp. 504-510. (In Russ., abstract in Eng.)

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» бухгалтерский учет представляет собой формирование документированной систематизированной информации об объектах, предусмотренных данным законодательным актом, и составление на ее основе бухгалтерской отчетности.

Систематизация и хронология важны не только при формировании данных бухгалтерского учета, но и при интерпретации информации. Систематизация представляет собой организацию и структурирование информации по однородным счетам бухгалтерского учета. Она позволяет обеспечить точность и доступность данных, облегчает их анализ. Хронология же представляет собой порядок отражения фактов хозяйственной жизни по мере их совершения [1].

На протяжении многих лет вплоть до 2013 г. в качестве первичных документов могли использоваться документы, составленные по специально утвержденным формам, получившим название унифицированных. Документы, для которых такой формы не было разработано, можно было составлять в свободной форме.

Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» дает экономическим субъектам право самостоятельно разрабатывать формы первичных документов при условии соблюдения при этом определенных требований. Многие организации, однако, продолжают использовать унифицированные бланки, поскольку это удобно и не противоречит действующему законодательству. Таким образом, многие унифицированные формы первичных документов стали рекомендуемыми, некоторые из них являются обязательными.

В письме Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 6 марта 2013 г. № 03-03-06/1/6700 «Об учете расходов на ГСМ для налогообложения прибыли организаций» сказано, что обязательными к применению продолжают оставаться формы документов, используемых в качестве первичных учетных документов, установленные уполномоченными органами в соответствии и на основании других федеральных законов (например, кассовые)[1].

Перечень унифицированных форм первичных учетных документов, являющихся обязательными для организаций, представлен на официальном сайте Министерства финансов Российской Федерации.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Данные бухгалтерского учета позволяют отслеживать финансовые и хозяйственные операции организации: расходы и доходы, переводы денежных

[1] Об учете расходов на ГСМ для налогообложения прибыли организаций: письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 06.03.2013 № 03-03-06/1/6700. Доступ из СПС Гарант.

средств, сделки и иные действия, в том числе с объектами недвижимости.

Иными словами, каждый факт хозяйственной жизни экономического субъекта подлежит оформлению первичным учетным документом. Согласно положениям действующего законодательства, первичный учетный документ должен быть составлен при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным – непосредственно после его окончания. Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, обеспечивает своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также достоверность этих данных.

Действующее законодательство запрещает отражать в бухгалтерском учете документы, которые отражают не имеющие места факты хозяйственной жизни, в том числе лежащие в основе мнимых, а также притворных сделок.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, мнимая сделка – это сделка, совершенная для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия. Как правило, такого рода сделки совершают, чтобы на имущество должника не наложили взыскание: например, стороны заключают договор купли-продажи недвижимости и регистрируют переход права собственности на нее к покупателю, но по факту продавец сохраняет контроль над имуществом.

В свою очередь, притворная сделка – это сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях[2]. К примеру, при заключении договора купли-продажи той или иной недвижимости в договоре может быть указана стоимость меньше ее фактической стоимости. Тогда сумма денег, указанная в договоре, перечисляется на расчетный счет, а остальные денежные средства передаются продавцу наличными деньгами.

Стоит отметить, что в соответствии с таким признаком преступления как противоправность, преступными и наказуемыми признаются лишь те деяния, которые запрещены в уголовном законе. Отсюда следует, что проведение мнимых и притворных сделок не является преступлением, запрещенным уголовным законодательством. Однако такие сделки признаются недействительными, и тогда «каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость»[3].

Тем не менее, действующее законодательство предусматривает уголовную ответственность за заключение заведомо незаконных сделок, принуждение к совершению сделки или отказу от ее совершения под угрозой применения насилия, уничтожения или повреждения чужого имущества, за совершение мошенничества. Незаконной же считается сделка, при заключении которой были нарушены требования Гражданского кодекса и иных нормативно-правовых актов. Примером может послужить случай, когда объектом выступает имущество, на которое наложен судебный арест, если при заключении такой сделки была завышена или занижена реальная стоимость недвижимости, если данные, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, были искажены (подделаны).

Необходимо понимать, что под выражением «регистрация заведомо неза-

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. 29 янв. № 5.

[3] Там же.

конных сделок с землей» под заведомостью следует понимать факт наличия достоверной информации о регистрации сделки, которая является незаконной в соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством [2].

На протяжении последних нескольких лет в Российской Федерации прослеживается увеличение махинаций с недвижимостью: согласно данным Министерства внутренних дел России, количество преступлений в экономической сфере (а именно в эту главу Уголовного кодекса входит статья 170, предусматривающая ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом) активно растет (табл. 1). Об этом говорит и Е.В. Максимова в статье «Проблемы квалификации преступления, предусмотренного статьей 170 Уголовного кодекса Российской Федерации» [3].

Мошенники научились подделывать электронные подписи, а значит теперь сделки могут заключаться третьими лицами, и реальные собственники имущества могут даже не иметь цифровых подписей. Это обстоятельство влечет за собой дополнительные угрозы – использование цифровой подписи все более популярно.

Согласно 550 статье ГК РФ, договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Сделки с недвижимостью, в частности с землей, можно проводить только при условии составления договора в письменном виде. Стоит заметить, что при этом составляются три экземпляра такого договора: по одному для каждой стороны и один для регистрации в федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр).

После заключения сделки земельный участок отражается организацией-покупателем в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Очень важно, чтобы на счете была отражена достоверная информация: при покупке земельного участка необходимо проводить независимую оценку земли. Кроме стоимости приобретенного земельного участка в бухгалтерском учете также отражаются следующие данные: способ его приобретения (например, купля-продажа, обмен), дата совершения сделки, способ ее финансирования, стоимость участка.

Таблица 1

Преступления в сфере экономической деятельности[4]

Table 1

Crimes in the sphere of economic activity[5]

Год	Выявлено преступлений (в отчетном периоде)	
	Всего	+, в % по сравнению с прошлым отчетным периодом
2019	37788	3,4
2020	39591	4,8
2021	40706	2,8

[4] Состояние преступности // Министерство внутренних дел Российской Федерации. URL: https://мвд.рф

[5] Там же.

Согласно статье 29 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Следует учитывать, что нарушение данного требования федерального закона влечет за собой юридическую ответственность. Кроме того, должностное лицо организации несет ответственность за внесение достоверной информации в первичные учетные документы.

Назначение уголовной ответственности является одной из задач государственных органов. Данный процесс делится на два этапа: оценка деяния (квалификация преступления) и установление меры воздействия на правонарушителя.

Преступления в экономической сфере расследуют следователи и дознаватели различных правоохранительных органов. Подследственность каждого такого преступления закреплена в Уголовно-процессуальном кодексе Российской Федерации.

Привлечению к уголовной ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей могут препятствовать несколько аспектов. Главная проблема – выявление таких сделок. Именно установление факта совершения незаконной сделки вызывает больше всего трудностей, поскольку нарушение прав на землю может быть связано с неправомерным приобретением, использованием или передачей прав. В связи с этим необходимо установить четкие, адекватные правовые механизмы, позволяющие определить законность сделки.

Важнейшим этапом при расследовании любого преступления является формирование доказательственной базы – и именно данный этап является самым сложным, поскольку найти доказательства совершения преступления в сфере экономики достаточно сложно.

Таким образом, следователь должен обладать достаточным количеством знаний в области оформления документов, их регистрации в федеральных органах. При расследовании преступлений, связанных с заключением незаконных сделок, с недвижимостью, следователь должен рассмотреть такие документы, как договор купли-продажи, платежное поручение в случае произведения безналичной оплаты, приходный кассовый ордер в случае произведения наличной оплаты, выписку из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) о кадастровой стоимости земельного участка, выписку, подтверждающую право на конкретный земельный участок.

В случае если в гражданско-правовом договоре выполнены не все установленные условия, Росреестр должен отказать в принятии таких документов к регистрации. Факт принятия Росреестром к регистрации не должным образом оформленного документа также должен настораживать следователя, поскольку может идти речь о коррупции в данной федеральной службе [4].

Реализация уголовной ответственности за совершение незаконных сделок может стать проблемой в связи с ограниченными ресурсами государства и правоохранительных органов. Иными словами, затруднения вызывает сбор доказательной базы (как уже было сказано, это ключевая задача в процессе проведения расследования): необходимо отследить, какое именно действие нарушает законодательство, кто его совершил, понять мотив такого поведения. Сбор доказа-

тельств имеет важное значение для обеспечения законности и защиты интересов общества и государства. Как правило, установление факта незаконной сделки с землей представляет собой сложный многогранный процесс – сотрудник правоохранительных органов должен разбираться в бухгалтерском документообороте, уметь находить ошибки и неточности в таких документах.

Чтобы было понятнее, смоделируем такую ситуацию: коммерческая организация А желает продать земельный участок стоимостью 5,5 млн руб. коммерческой организации Б.

Как известно, в Российской Федерации установлена уплата налога с продажи любого имущества дороже 250 тыс. руб., в том числе с продажи недвижимости. В случае если совокупная стоимость проданного имущества (в частности, недвижимости) не превысила 5 млн руб., ставка налога составляет 13 %, в противном случае (то есть когда стоимость имущества превышает указанную сумму) ставка налога равна 15 %. Чтобы уменьшить размер налога, недобросовестные организации заключают договор купли-продажи на стоимость 5 млн руб. и дополнительное соглашение о передаче покупателем продавцу 500 тыс. руб. Сделка совершается, в бухгалтерскую документацию организация А заносит информацию только о договоре купли-продажи. Таким образом, нарушается законодательство Российской Федерации, задача следователя – найти информацию о дополнительном соглашении и доказать факт совершения правонарушения.

В правоохранительные органы обращаются граждане, обманутые кадастровыми компаниями: организации выдают не должным образом оформленные документы. Как уже было сказано, ситуация усложняется в связи с развитием информационных технологий. Несомненно, цифровизация упрощает оказание многих государственных услуг, но теперь у мошенников больше возможностей в их сфере деятельности.

Еще одной проблемой является недостаточная компетентность и ограниченные возможности экспертизы: проведение расследования преступлений, связанных с недвижимостью, требует специальных знаний и навыков, например, навыка оценки недвижимости. Отсутствие у правоохранительных органов возможности проведения некоторых видов экспертиз ведет к неэффективному или неправильному расследованию преступлений. А проблема классификации и систематизации отношений в сфере недвижимости и вовсе является предметом споров многих ученых [5].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Достижение поставленных целей зависит от множества факторов, одним из которых является эффективность уголовно-правовых норм. При этом критериями эффективности должны стать стабильность и результативность изменений норм уголовного законодательства, анализ проблем и ошибок как при квалификации, так и в карательной практике.

Список источников

1. *Ковалев В.В.* Бухгалтерский учет как наука и практика // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2003. № 1 (5). С. 120-131. https://elibrary.ru/pzxqjl
2. *Русанов Г.А.* Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ) // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. 2011. № 3. С. 34-37. https://elibrary.ru/nufyvb

3. *Максимова Е.В.* Проблемы квалификации преступления, предусмотренного статьей 170 Уголовного кодекса Российской Федерации // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2016. Т. 26. № 1. С. 108-113. https://elibrary.ru/vtikct
4. *Ткаченко А.В.* Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом // Правовая политика и правовая жизнь. 2016. № 2. С. 105-110. https://elibrary.ru/xhilwz
5. *Семенова Е.Г.* Сделки с недвижимостью: проблема определения классификационного критерия // Общество и право. 2019. № 4 (70). С. 152-156. https://elibrary.ru/odmhwc

References

1. Kovalev V.V. (2003). Accounting as a science and practice. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo universiteta. Ekonomika = St. Petersburg University Journal of Economic Studies*, no. 1 (5), pp. 120-131. (In Russ.) https://elibrary.ru/pzxqjl
2. Rusanov G.A. (2011). Ugolovnaya otvetstvennost' za registratsiyu nezakonnykh sdelok s zemlei (st. 170 UK RF) [Criminal liability for registration of illegal transactions with land (Art. 170 of the Criminal Code of the Russian Federation)]. *Elektronnoe prilozhenie k Rossiiskomu yuridicheskomu zhurnalu = Electronic Supplement to Russian Juridical Journal*, no. 3, pp. 34-37. (In Russ.) https://elibrary.ru/nufyvb
3. Maksimova E.V. (2016). Problems of classification of crime under Article 170 of the Criminal Code of the Russian Federation. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya «Ekonomika i pravo» = Bulletin of Udmurt University. Series Economics and Law*, vol. 26, no. 1, pp. 108-113. (In Russ.) https://elibrary.ru/vtikct
4. Tkachenko A.V. (2016). Criminal liability for illegal registration of real estate transactions. *Pravovaya politika i pravovaya zhizn'* [Legal Policy and Legal Life], no. 2, pp. 105-110. (In Russ.) https://elibrary.ru/xhilwz
5. Semenova E.G. (2019). Real estate transactions: the problem of determining classification criterion. *Obshchestvo i pravo = Society and Law*, no. 4 (70), pp. 152-156. (In Russ.) https://elibrary.ru/odmhwc

Информация об авторах

Попова Оксана Васильевна, студентка факультета подготовки следователей, Московская академия Следственного комитета Российской Федерации им. А.Я. Сухарева, г. Москва, Российская Федерация, Popova.Oksanoh2014@yandex.ru
Черных Ярослава Павловна, студентка факультета подготовки следователей, Московская академия Следственного комитета Российской Федерации им. А.Я. Сухарева, г. Москва, Российская Федерация, chernykhyaroslava29@mail.ru

Information about the authors

Oksana V. Popova, Student of Investigator Training Faculty, Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation, Moscow, Russian Federation, Popova.Oksanoh2014@yandex.ru
Yaroslava P. Chernykh, Student of Investigator Training Faculty, Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation, Moscow, Russian Federation, chernykhyaroslava29@mail.ru

Статья поступила в редакцию / The article was submitted 22.08.2023
Одобрена после рецензирования / Approved after reviewing 28.10.2023
Принята к публикации / Accepted for publication 23.11.2023