

---

## **ПРАВОВОЙ ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ КАК ОБЪЕКТ УГОЛОВНО-ПРАВОВОЙ ОХРАНЫ**

**В.А. Тихомиров**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области  
*ул. Поклонная, 13, Москва, Россия, 121170*

В статье исследуются общие и специальные условия заключения сделок с землей. Правовое регулирование отношений в этой сфере обладает специфическими особенностями: а) комплексным характером; б) довольно большим числом условий, ограничений, специальных процедур; в) особенностями самого предмета регулирования, как общего, так и специального (относящегося к отдельным категориям земель) характера. В этой связи указанные условия интегрируются в понятие «правовой порядок осуществления сделок с землей».

**Ключевые слова:** сделка с землей, правовой порядок осуществления сделок с землей, правомерность сделок, объект уголовно-правовой охраны.

С переходом к рыночной экономике в 90-е гг. прошлого века стали легитимизироваться отношения в сфере оборота земли. Были приняты основополагающие правовые документы, регламентирующие эти отношения: Гражданский и Земельный кодексы, Федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственном земельном кадастре», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Земельные участки были включены в число объектов гражданских прав, которые могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому. Начался интенсивный процесс формирования в нашей стране рынка земельных ресурсов, обусловленный тем, что земля в силу особых экономических факторов (наличие природных ресурсов в недрах, естественное плодородие, средство производства, базис для строительства жилья и хозяйственных объектов и пр.) является одним из наиболее доходных и стабильных инвестиционных ресурсов.

Однако эти же обстоятельства обуславливают высокий криминальный интерес к сфере совершения сделок с землей. Общественная опасность преступлений в сфере оборота земель является многовекторной: она выражается в нарушении условий сделок с землей как до, так и после их совершения и воспрепятствовании тем самым нормальному, т.е. отвечающему закону и общественным потребностям, функционированию рынка земли.

Совершение подобных деяний может находиться во взаимосвязи с последующим причинением ущерба приобретаемым землям, их использованию в соответствии с правовым режимом, правам и интересам различных физических лиц и организаций, общества и государства в целом. Социальная обусловленность уго-

ловно-правовой охраны правового порядка осуществления сделок с землей вызвана необходимостью, во-первых, определения границ охраняемого объекта; во-вторых, определения и классификации преступлений, а в-третьих, анализа целесообразности криминализации и декриминализации (деяний и отдельных признаков).

Непосредственным объектом уголовно-правовой охраны выступает правовой порядок в области возникновения или прекращения прав на землю, урегулированный такими отраслями права, как гражданское, земельное, административное, налоговое, экологическое и др. Характеризуя понятие «порядок сделок с землей», целесообразно учитывать бланкетный характер нормы ст. 170 УК РФ. Причем ее бланкетность можно назвать сложносоставной, поскольку она предполагает отсылку к нормам как общего, так и специального характера. Под земельным участком как предметом преступления следует понимать часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

Конституция РФ, законодательные и иные нормативные акты в целом определяют правовой порядок, который складывается в российском обществе. Его, в свою очередь, образуют правовые режимы, регулирующие различные сферы жизни общества. Отношения в сфере оборота земель, т.е. связанные с совершением различных сделок, предметом которых выступает земля, являются важнейшим компонентом экономики страны, обеспечивают хозяйственное использование земель в условиях рынка, а также — права собственников и иных пользователей земель и возводимых на них строений и сооружений. Поэтому они являются предметом регулирования, осуществляемого посредством установления соответствующих правовых условий оборота земли, образующих в совокупности соответствующий правовой порядок.

Правовой порядок осуществления сделок с землей определяется исходя из принадлежности земельных участков к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Вместе с тем можно в общем виде его определить как урегулированный общими и специальными нормами права порядок реализации общественных отношений по приобретению прав собственности, владения, пользования и других вещных прав на земельные участки, устанавливающий определенные условия, процедуры, права и обязанности, дозволения и запреты, ответственность, правовые льготы и поощрения, правовые привилегии и иммунитеты, правовые стимулы и ограничения, обеспечивающий реализацию прав, обязанностей и законных интересов участников этих отношений, а также рациональное использование, охрану земель, государственное управление в этой сфере.

Сделки с землей представляют собой разновидность гражданско-правовых сделок, т.е. действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей в сфере использования и охраны земель [1]. Таким образом, сделки с землей — это разновидность сделок, регулируемых нормами гражданского законодательства о договорах залога

и ипотеки (ст. 334–355 ГК), купли-продажи (ст. 454 ГК), ренты (ст. 583, 586, 587 ГК), мены (ст. 567–571 ГК), дарения (ст. 572–581 ГК), пожертвования (ст. 582 ГК), аренды (ст. 606–609 ГК), безвозмездного пользования (ст. 689 ГК), имущественного страхования (ст. 929–930 ГК), доверительного управления имуществом (ст. 1012–1013 ГК), а также нормами земельного законодательства.

Сущностью сделки в гражданско-правовой литературе признается свободное волеизъявление субъекта, т.е. выражение воли лица вовне, благодаря которому она становится доступной восприятию других лиц. Именно с волеизъявлением связываются юридические последствия, так как только волеизъявление как внешне выраженная (объективированная) воля может быть подвергнуто правовой оценке [3]. Поэтому справедливо утверждается, что воля, не объективированная вовне, не имеет значения для права [4. С. 339–340].

Таким образом, свободное волеизъявление является одним из главных критериев законности сделки. Из этого требования вытекают условия, предъявляемые к субъекту (стороне сделки): дееспособность (правосубъектность для юридических лиц), вменяемость, наличие документально подтвержденного права на распоряжение земельным участком (для отчуждающей стороны).

Кроме того, существуют ограничения, определяемые видом земель и статусом приобретателя. Так, они распространяются на иностранных граждан и юридических лиц, которые не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях (ст. 15 ЗК РФ), а также ограничены в возможности приобретать в собственность земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Лица, сознательно идущие на нарушение условий сделки, руководствуются целью придания ей видимости законности. В этой связи следует, на наш взгляд, предложить термин «фальсификация сделки». Он должен обозначать только умышленные деяния, направленные на совершение фактически ничтожной сделки, но с приданием ей внешней легитимности. Ей близка по смыслу так называемая притворная сделка (ст. 170 ГК). Однако последняя охватывает лишь случаи совместной согласованной деятельности контрагентов, и как правило, выгодна обеим сторонам. Фальсификация же может охватывать как эти случаи, так и деятельность одной стороны по обману другой либо по введению в заблуждение контролирующих и регистрирующих органов государства.

Общее правило о ничтожности сделок формулируется следующим образом. Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (ст. 168 ГК). Наличие в законе данного общего правила объективно необходимо. Несмотря на то, что законодатель всегда стремится наиболее полным образом описать конкретные виды (составы) ничтожных сделок, он объективно не может предусмотреть все их виды и возможные случаи совершения ничтожных сделок. Поэтому прямая ссылка на вышеприведенное общее правило, закрепленное в ст. 168 ГК, должна иметь место только в тех случаях, когда для признания недействительной сделки ничтожной не установлены специальные основания.

Незаконная сделка с землей нарушает какие-либо условия правомерности, которые подразделяются на общие (относящиеся к любым сделкам) и специальные (характеризующие сделки с землей).

Сделки с землей имеют специфику по сравнению с остальными сделками. В юридической литературе среди специальных признаков земельно-правовых сделок выделяются следующие их характеристики:

- земельно-правовые сделки совершаются под контролем государства, полномочия которого осуществляют органы местной администрации;
- земельно-правовые сделки ограничиваются кругом субъектов, в которые могут входить лишь лица, предусмотренные законом;
- земельно-правовые сделки ограничиваются видами земель, которые могут быть объектами этих сделок (1);
- земельно-правовые сделки совершаются по особой, предусмотренной законом форме;
- земельно-правовые сделки регламентированы законодательством таким образом, чтобы посредством их обеспечивалось рациональное использование земель, вовлеченных в сферу этих сделок [2].

К правомерности сделок с землей, кроме общих условий недействительности сделок (ст. 166–179 ГК), предъявляются специальные требования:

а) неизменность категории, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка при совершении сделки. Так, согласно п. 2 ст. 29 Закона о садоводческих и дачных объединениях при совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается;

б) прямой запрет на совершение отдельных видов сделок с земельными участками. Согласно п. 3 ст. 129 ГК РФ земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Как уже отмечалось выше, ЗК РФ устанавливает перечень земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые изъяты или ограничены в обороте (ст. 27);

в) ограничение по субъектам таких сделок (о них говорилось ранее);

г) необходимость сохранения режима использования земель. Это означает, что должен быть сохранен режим использования земель, установленный в санитарно-защитных зонах, на землях особо охраняемых территорий и объектов, а также сохранено право проезда по участку, технического обслуживания или ремонта зданий, сооружений, коммуникаций и т.д. [1. С. 151, 155].

Нарушение этих требований к сделке с землей, равно как и общих условий действительности сделок, влечет ее недействительность. Случаи же, когда такие нарушения представляют высокую общественную опасность, должны влечь уголовную ответственность независимо от гражданско-правовых последствий.

Как отмечалось ранее, правовая регламентация статуса земельных участков, их оборота имеет комплексный характер, обусловленный социальными потребностями и формулируемыми с их учетом задачами государства по обеспе-

чению охраны земельных участков как природных объектов, находящихся на них культурно-исторических ценностей, социальных и промышленных объектов, целевого использования земли, защиты прав третьих лиц и т.п. Соответственно, специальные условия, предъявляемые к сделке с землей, регламентируются земельным, природоохранным, административным и иным законодательством.

Роль государства в земельных отношениях всегда была и остается значительной. Даже не будучи непосредственным участником, государство присутствует в их реализации в лице контролирующих и регистрирующих органов управления. Таким образом, правовой порядок сделок с землей является государственной гарантией законности на рынке земли.

#### ПРИМЕЧАНИЯ

- (1) Так, в соответствии со ст. 27 ЗК не могут предоставляться в частную собственность, а равно быть предметом гражданско-правовых сделок земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота. К ним относятся участки, занятые государственными природными заповедниками и национальными парками; зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы и т. п.

#### ЛИТЕРАТУРА

- [1] Анисимова А.П. Земельное право России: учебник. — М., 2009.  
[2] Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник. — М., 2005.  
[3] Новицкий И.Б. Сделки. Исковая давность // Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. (серия «Классика российской цивилистики»). — Т. 1. — М., 2006.  
[4] Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. — Т. 1. — М.: Статут, 2010.

## LEGAL PROCEDURE FOR CARRYING OUT TRANSACTIONS WITH THE EARTH AS AN OBJECT OF CRIME

V.A. Tikhomirov

Rosreestra management in the Moscow region  
13, Poklonnaya st., Moscow, Russia, 121170

The article studies the General and special conditions of transactions with land. Legal regulation of relations in this sector has specific characteristics: a) the comprehensive nature; b) quite large number of conditions, limitations, special procedures; c) the nature of the subject of regulation, both General and special (relating to certain categories of land-related). In this connection the specified conditions are integrated in the concept of «legal procedure for carrying out transactions with the earth».

**Key words:** transaction with the ground, legal procedure for carrying out transactions with the earth, legality of deals, object of criminal-legal protection.

**REFERENCES**

- [1] *Anisimova A.P.* Zemel'noe pravo Rossii: uchebnik. — M., 2009.
- [2] *Erofeev B.V.* Zemel'noe pravo: uchebnik. — M, 2005.
- [3] *Novickij I.B.* Sdelki. Iskovaja davnost' // Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu: V 2 t. (serija «Klassika rossijskoj civilistiki»). — T. 1. — M., 2006.
- [4] *Suhanov E.A.* Rossijskoe grazhdanskoe pravo: uchebnik: V 2 t. — T. 1. — M.: Statut, 2010.