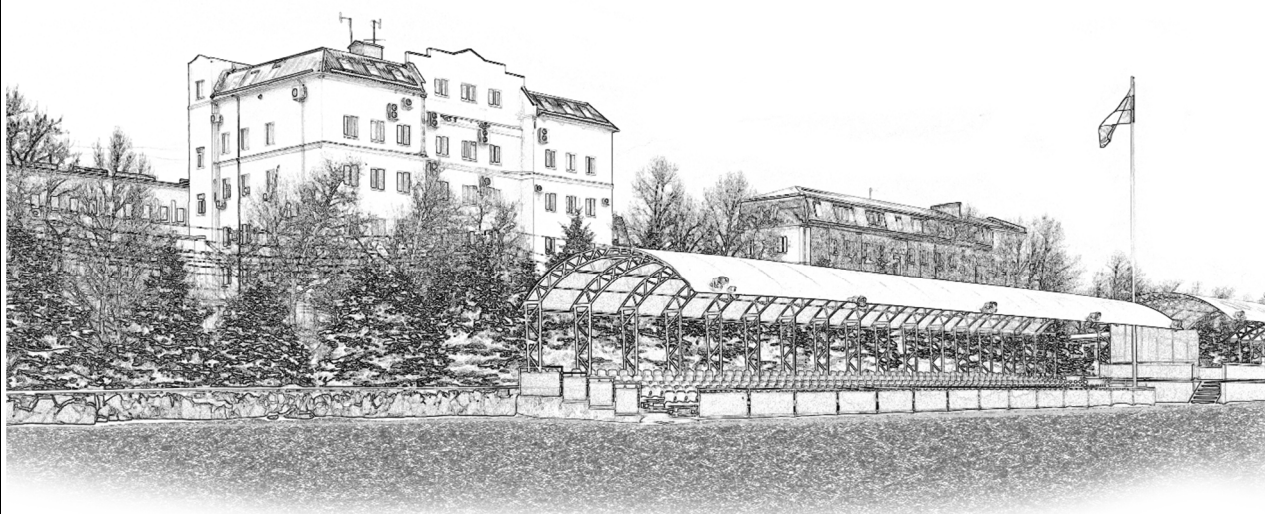




Краснодарский университет МВД России

**Д. Н. Лозовский**

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СОВЕРШЕННЫХ ГРУППОЙ ЛИЦ  
В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**



Краснодар  
2025

Краснодарский университет МВД России

**Д. Н. Лозовский**

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ, СОВЕРШЕННЫХ ГРУППОЙ ЛИЦ  
В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

Учебное пособие

Краснодар  
2025

УДК 343.98  
ББК 67.52  
Л724

Одобрено  
редакционно-издательским советом  
Краснодарского университета  
МВД России

Рецензенты:

*К. П. Малянова*, кандидат юридических наук, доцент (Ростовский юридический институт МВД России);

*И. В. Бондарев* (УМВД России по г. Краснодару).

**Лозовский Д. Н.**

Л724 Организация расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений : учебное пособие / Д. Н. Лозовский. – Краснодар : Краснодарский университет МВД России, 2025. – 48 с.

ISBN 978-5-9266-2204-8

В учебном пособии на основе анализа положений нормативных правовых актов и материалов практической деятельности правоприменительных органов исследуются отдельные вопросы, касающиеся расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений.

Для профессорско-преподавательского состава, адъюнктов, курсантов, слушателей образовательных организаций МВД России и практических работников правоохранительных органов.

УДК 343.98  
ББК 67.52

ISBN 978-5-9266-2204-8

© Краснодарский университет  
МВД России, 2025  
© Лозовский Д. Н., 2025

## Введение

Земля как территория с угодьями имеет огромное значение в жизни общества. Земли различают в зависимости от их природных показателей, целевого назначения, экономической, социальной роли и других характеристик. Необходимость должного правового регулирования оборотоспособности земельных участков как индивидуально определенных частей земли подтверждается ст. 9 Конституции РФ, согласно которой земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народа.

В настоящее время сделки в отношении земельных участков получили широкое распространение, и вопросы, связанные с их регулированием, стоят наиболее остро. На правовую природу данных сделок влияют многие факторы: категория земельного участка, нахождение его в собственности физического, юридического лица или же государства.

Однако постоянный рост цен на земельные участки стимулирует «криминальный» интерес к земле, что приводит к возникновению преступных посягательств на нее.

Как показал анализ практики, для многих следователей и оперативных работников использование методики расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений, с целью раскрытия рассматриваемых преступлений вызывает серьезные проблемы.

Сложившаяся ситуация требует всесторонней подготовки следственных и оперативных работников для эффективного расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений, всестороннего и тесного взаимодействия между ними, умелой организации всех этапов расследования данных преступлений.

# **1. Уголовно-правовая характеристика преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений**

В политике государства земля, как один из самых важных природных ресурсов, занимает одно из важнейших мест аграрной сферы уже на протяжении многих столетий. Земля может находиться как в частной, так и в государственной, а также в муниципальной собственности (ст. 9 Конституции РФ).

В начале двадцатого столетия государство оставило без должного внимания процесс управления системой землевладения и землепользования, а также правовые вопросы, возникающие при оформлении прав собственности на землю. Государственные органы не предпринимали должных мер в сфере учета и инвентаризации земельных участков, развития землепользования, а также землеустройства и контроля по охране и использованию земельных участков<sup>1</sup>. Необходимо отметить, что недостаточность либо же отсутствие участия государственных органов в управлении земельным фондом порождает большие экономические убытки, а также бесхозяйственность использования земельных участков, ведущую к криминализации земельных правоотношений. Первоочередной задачей государства, несомненно, является обеспечение законности, а также разработка эффективного и действенного механизма, направленного на охрану и правовое регулирование оборота земельных участков.

Анализ правовых норм советского и российского уголовного законодательства позволяет отметить изменение данных норм в сфере незаконного оборота земельных участков из-за появления на конкретном этапе развития права новых видов и форм землепользования.

Проводя уголовно-правовую характеристику преступлениям в сфере незаконного оборота земельных участков, следует отме-

---

<sup>1</sup> Маисянц С.М. Структура криминалистической характеристики преступлений в сфере земельных правоотношений // Криминалистика: актуальные вопросы теории и практики: сб. VII Всерос. науч.-практ. конф. Ростов н/Д: ФГОУ ВПО «РЮИ МВД России», 2010. С. 96–98.

титель объект преступного посягательства, к которому относятся общественные отношения, регулируемые нормами гражданского, земельного, а также лесного законодательства.

Предметом рассматриваемого вида преступлений является земельный участок как основа жизни и деятельности человека, а также правоустанавливающие документы на данный участок.

Как правило, должностные лица правоохранительный органов, органов государственной власти, а также местного самоуправления выступают как исполнителями<sup>1</sup>, так и соучастниками преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков, что порождает необходимость введения дополнительных уголовно-правовых санкций, а также мер по борьбе с коррупцией и злоупотребления должностными полномочиями.

Нарушение норм земельного, а также уголовного законодательства, причинение экономического и (или) экологического ущерба, а также ущемление прав и законных интересов личности влечет за собой необходимость криминализации деяний в сфере незаконного оборота земельных участков.

Так, согласно п. 3 ст. 3 ЗК РФ, имущественные отношения, связанные с полномочиями права собственности, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено иными отраслями российского законодательства (лесного, водного, законодательства о недрах, а также об охране окружающей земли и иные).

Конечно, приоритет правового регулирования следует отдать земельному законодательству ввиду регулирования отдельных вопросов оборота земельных участков:

оборот земель сельскохозяйственного назначения<sup>2</sup>;

перевод земель из одной категории в другую<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Приговор Ставропольского краевого суда № 22-6185/2015 22-8/2016 от 18 января 2016 г. по делу № 22-6185/2015 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1HhqWgS1miZT/> (дата обращения: 18.03.2025).

<sup>2</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 29.07.2002, № 30. Ст. 3018.

<sup>3</sup> О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 27.12.2004, № 52. Ст. 5276.

разграничение государственной собственности<sup>1</sup>;  
вопросы государственного кадастра недвижимости<sup>2</sup>.

Проанализировав многие нормативные акты, а также юридическую литературу, отметим, что довольно часто многие исследователи и сам законодатель оперирует понятием «незаконный оборот земель» или «оборот земель», при этом законодательно данное словосочетание нигде не закреплено.

В рамках настоящего исследования необходимо четко обозначить, что именно подразумевает законодатель, говоря об «обороте земель».

Рассматривая понятие «земли» через призму науки земельного права, определим его как:

все земли Российской Федерации;

земли определенной категории:

– индивидуального жилищного строительства;

– земли поселений;

– земли сельскохозяйственного назначения;

– земли под промышленность;

– личное подсобное хозяйство, транспорт, связь и иные;

конкретные земельные участки, выступающие объектом права собственности.

Согласно ст. 11.1 ЗК РФ, земельный участок представляет собой часть земной поверхности, границы которой определяются в соответствии с действующим федеральным законодательством. Части земельных участков также следует относить к объектам земельных правоотношений, представляемые как доли<sup>3</sup>.

Несмотря на то, что государство наделено полномочиями применительно к государственной собственности, все же правомочия распоряжения и управления имеют ограничения (ст. 10 ЗК РФ).

---

<sup>1</sup> О разграничении государственной собственности на землю: федер. закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 23 июля 2001 г. № 30. Ст. 3060.

<sup>2</sup> О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 30.07.2007, № 31. Ст. 4017.

<sup>3</sup> Калинин Н.И. Земельная реформа: результаты, проблемы, перспектива правового регулирования земельных отношений // Вестник Московского университета. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1995, № 6. С. 29–32.

Органы государственной власти реализуют правомочия владения и пользования, издавая в пределах своей компетенции административные акты, действуя и реализуя свои права наравне с иными участниками земельных правоотношений.

В литературе высказывались различные мнения о соотношении «земельного рынка» и «земельного оборота»<sup>1</sup>. Земельный рынок, охватывающий огромное число сделок к земельными участками, часто определяют как часть земельного оборота, при котором возникновении права собственности на земельный участок возникает в результате официально оформленного договора<sup>2</sup>.

Под земельным оборот чаще понимается переход земельных участков от одних лиц к другим, при этом отметим, что такой оборот может быть как рыночным, так и вне рыночным<sup>3</sup>.

Считаем, что в понятие земельного рынка нельзя включать безвозмездные сделки с земельными участками (дарение, наследование и т. д.), поэтому понятие «оборот земель» является более широким по отношению к первому. В некоторых нормативных актах понятие «земельный оборот» объясняется через призму определения «перехода земельных участков». Закон Краснодарского края № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» не содержит понятия «земельный участок», а также определения «оборот земли». Региональный понятийный аппарат также отсутствует и в законе Республики Адыгея № 86 «О регулировании земельных отношений».

К примеру, ЗК Республики Татарстан определяет оборот земельных участков как переход земельных участков от одного лица к другому (в соответствии с ГК РФ). В связи с этим становится понятным тот факт, что под оборотом земли подразумевается как возмездный, так и безвозмездный переход земли от одного лица (лиц) к другому (другим), в частно-правовом либо публично-правовом порядке исключительно путем совершения сделок.

---

<sup>1</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2008. С. 204.

<sup>2</sup> Волков Г.А., Голиченков А.К. Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект // Государство и право. 2007. № 2. С. 50.

<sup>3</sup> Крылатых Э.Н. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений // Проблемы прогнозирования. 2011. № 1. С. 35.

Таким образом, считаем, что стоило бы воспользоваться номинальным определением понятия «оборот земель», включив его в ЗК РФ, с целью четкого ограничения и очерчивания данного правового явления. Одной из основных задач УК РФ является охрана всех видов собственности.

Предметом исследования в рамках настоящего параграфа будут являться уголовно-правовые нормы, нормы гражданского и иного законодательства, регулирующие земельные правоотношения, а также научная литература и судебная практика в сфере незаконного оборота земельных участков.

Мотив преступления является внутренним (психическим) побуждением лица, вызывающим у него стремление и желание совершить преступление, т. е. это осознанное побуждение к достижению цели преступления. Таким образом, преступление есть ничто иное как сформулированный мысленно результат, которого стремиться достичь лицо, совершающее или стремящееся совершить преступление.

Достаточно важным является вопрос наличия корысти как факультативного либо обязательного признака преступлений, связанных с незаконным оборотом земельных участков. Он включает в себя стремление обрести имущественную выгоду, личную наживу, а также незаконно и безвозмездно приобрести право собственности на тот или иной объект.

Недостаток деятельности правоохранительных органов, отсутствие должных мер со стороны государства в сфере реформирования экономических правоотношений, низкий показатель эффективности контролирующих органов, совершенствование способов совершения преступлений, а также правовой нигилизм общества являются факторами, напрямую влияющими на состояние и тенденции преступности в сфере незаконного оборота земельных участков.

Не стоит забывать, что большинство преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков совершается исключительно с помощью должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления и имеет признаки не только экономических, но и должностных преступлений. Поэтому противодействие коррупции, а также экономической преступности является основополагающей задачей современного государства.

На сегодняшний день основными нормативно-правовыми актами в сфере противодействия коррупции являются ФЗ РФ от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»<sup>1</sup>, а также Федеральный закон от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»<sup>2</sup>.

Нормы уголовного законодательства направлены преимущественно на защиту от преступных посягательств уже существующих, позитивных правоотношений, побуждая субъектов земельных правоотношений под угрозой уголовного преследования выполнять требования земельного, налогового, административного законодательства.

Следует также указать на отсутствие в УК РФ отдельной главы, посвященной преступлениям в сфере незаконно оборота земельных участков.

Здесь земельные участки чаще всего являются предметом, нежели объектом посягательства при совершении преступлений, спецификой которых является посягательства корыстной, насильственной, личной, экономической и экологической направленности.

Данные деяния наносят существенный ущерб правам и законным интересам собственников, пользователей, владельцев земельных участков, а также «рынку земли».

Незаконный оборот земельных участков нарушает правовой порядок приобретения прав на данные участки, является причиной нарушения закрепленных гарантий реализации имущественных прав граждан, организаций, государства и муниципальных образований.

К общим характеристикам земельного участка относятся: целевое назначение (земли сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; промышленности, энергетики, транспорта, связи; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса и т. д.);

---

<sup>1</sup> О противодействии коррупции: федер. закон от 25.12.2008 № 273-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 29.12.2008, № 52. Ст. 6228.

<sup>2</sup> Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов: федер. закон от 17.07.2009 № 172-ФЗ // Собр. законодательства РФ от 20.07.2009, № 29. Ст. 3609.

вид разрешенного использования (сельскохозяйственное использование, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, садоводство, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, обеспечение сельскохозяйственного производства, для индивидуального жилищного строительства и т. д.)<sup>1</sup>;

вид права на земельный участок (собственность, аренда, субаренда и т. д.);

наличие ограничений, обременений и сервитутов (например, арест).

Частными характеристиками земельного участка, которые позволяют индивидуализировать его от всех остальных, являются:

кадастровый (условный) номер;

местоположение (координаты точек его границ, т. е. точек изменения описания границ участка и деления их на части);

площадь и размеры участка;

адрес земельного участка;

топографические и качественные характеристики (включают в себя описание поверхностного и подпочвенного слоя земли, ландшафта, контуров и иных топографических данных);

кадастровая и рыночные стоимости.

Субъектами уголовной ответственности за «земельные преступления» являются исключительно физические лица (граждане или должностные лица), меры уголовной ответственности к которым применяются исключительно в судебном порядке, который является результатом предварительного расследования. В рамках применения санкций к субъектам «земельного преступления» могут назначаться штраф, обязательные работы, исправительные работы, ограничение или лишение свободы. Как следствие, обеспечение законности земельных правоотношений является приоритетной задачей государственных, а также правоохранительных органов Российской Федерации.

Итак, мы определяем «земельное преступление» как виновное, общественно опасное деяние, реализуемое путем совершения субъектом противоправных действий, направленных на возникновение или прекращение имущественных прав на земельные

---

<sup>1</sup> Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 (с изм. на 06.10.2017) // Рос. газ. 2014. № 217.

участки или их части, являющиеся природным объектом или природным ресурсом, нарушение условий ограничения их обороноспособности, порядка управления, нарушение правил использования земель, их охраны, в целом – посягательство на земельный правопорядок.

В рамках настоящей работы будут исследованы следующие составы преступлений: мошенничество (ст. 159), регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом (ст. 170), внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории (ст. 170.2), злоупотребление должностными полномочиями (ст. 185), превышение должностных полномочий (ст. 286), служебный подлог (ст. 292).

## **2. Криминалистическая характеристика преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений**

Субъектами земельных правоотношений являются правоспособные и дееспособные физические и юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования.

В данном случае необходимо отличать субъектов земельных правоотношений и субъектов преступлений, предметом которых являются земельные участки.

Так как при правомерности правоотношения лицо будет являться только субъектом земельного правоотношения, при выявлении признаков преступления, стороны «сделки» будут и субъектами земельного правоотношения и субъектами преступления.

По причине отсутствия отдельной главы в УК РФ, предметом посягательства в которой являлись бы земельные участки, мы выделяем преступления в сфере незаконного оборота земельных участков как «подвид» преступлений, совмещающий в себе различные виды направленности деяния (корыстные, личные и др.)

Следует уделить особое внимание личности преступника в связи с изощренностью и специфическими способами совершения преступления.

Преступления, связанные с хищением земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в большинстве случаев совершаются должностными лицами, в ведении которых находятся властно-распорядительные полномочия по распоряжению данными земельными участками, либо риелторы.

Результаты современных исследований в области уголовного права и криминологии свидетельствуют о том, что должностные преступления имеют родовую криминологическую характеристику, которая включает в себя ряд характерных черт, свойственных только этой категории преступлений.

Процесс расследования должностных преступлений является довольно сложным и специфичным. Важной характеристикой должностных преступлений являются нарушения служебных обязанностей. Лица, замешанные в совершении таких преступлений,

имеют взаимоотношения с коллективом и находятся в особом положении. Их действия могут быть направлены на нарушение закона, злоупотребление служебным положением или взяточничество. Одним из важных аспектов родовой характеристики должностных преступлений является социально-экономический контекст, в котором совершаются эти преступления. Такие преступления обычно происходят на местах, где контроль за деятельностью сотрудников правоохранительных органов падает или отсутствует.

Кроме того, должностные преступления могут быть связаны с коррупцией и хищением бюджетных средств. Таким образом, родовая криминологическая характеристика должностных преступлений включает в себя комплекс факторов, определяющих масштаб и особенности совершения этих преступлений. К числу таких факторов относятся наличие служебных обязанностей, которые были нарушены, и зависимость от официальной власти, обладающей особыми полномочиями.

Важным является и социально-экономический контекст, в котором совершаются преступления, а также криминальные связи и зависимости руководящих кадров. Понимание родовой криминологической характеристики должностных преступлений может быть полезным инструментом в разработке стратегий и тактик борьбы с этой категорией преступлений<sup>1</sup>. И также может быть использовано в дальнейших исследованиях на тему причин и свойств действительно эффективной системы борьбы с данной категорией преступлений.

Представители власти наделены властными полномочиями, благодаря которым их законные требования носят обязательный характер для граждан, в отношении которых таковые выносятся. Граждане не находятся в какой-либо зависимости по должности, именно поэтому повышается общественная опасность деяния представителя власти. Граждане могут выполнять требование, не осознавая незаконный характер совершаемых действий. Мнение, которое мы излагаем по данному вопросу, поддерживают и другие авторы. Таким образом, заключаем, что «представитель власти –

---

<sup>1</sup> Мазуров С.А. Выявление признаков преступлений, связанных со злоупотреблением должностных полномочий // Проблемы совершенствования деятельности по предупреждению и расследованию преступлений 2021. С. 95–97.

это лицо, наделенное властными полномочиями, имеющее право в пределах своей компетенции дать обязательные указания и при необходимости применять меры принуждения к неопределенно широкому кругу граждан, не подчиненных ему по службе»<sup>1</sup>.

Рассматривая понятие «представитель власти», задаемся вопросом, почему данная категория выделяется в примечании, которое относится к понятию «должностное лицо». Считаем, что необходимо разобраться в том, является ли понятие «должностное лицо» равным по отношению к понятию «представитель власти» или нет.

Н.К. Рудый считает, что при определении понятия «представитель власти», которое содержится в примечании к ст. 318 УК РФ, органы законодательной власти допускают логическую ошибку<sup>2</sup>. Речь идет о тавтологии в дефиниции рассматриваемых понятий («представителем власти является должностное лицо», «должностное лицо – это лицо, осуществляющее функции представителя власти»). Данное положение, на наш взгляд, требует изменения примечания к ст. 318 и изложения его уже в новой форме без допущения данной ошибки<sup>3</sup>. Такое же мнение изложено в трудах К.В. Третьякова, который считает, что при существующей форме изложения примечания к ст. 318 происходит смешение понятий представителя власти и должностного лица.<sup>4</sup>

На основании изложенного может показаться, что данные субъекты не имеют отличий, но это не так. В теории уголовного права более правильной точкой зрения выступает мнение, что представитель власти – это субъект, входящий в понятие должностного лица. Понятие «представитель власти» обладает своими особенностями, которые мы описали ранее. Самая главная из них – возможность осуществлять распорядительные полномочия в отно-

---

<sup>1</sup> Уголовное право России. Особенная часть: учеб. / под ред. Ф.Р. Сундурова, М.В. Талан. М., 2012.

<sup>2</sup> Динека Виктор Иванович Особенности правового положения должностного лица и представителя власти // Вестник Московского университета МВД России. 2017. № 5.

<sup>3</sup> Рудый Н.К. Преступления против порядка управления, посягающие на служебную деятельность и личность представителей власти: сравнительный анализ законодательства России и стран СНГ: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009.

<sup>4</sup> Третьяков К.В. Уголовная ответственность за насилие в отношении представителя власти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2009.

шении лиц, не подчиненных им по службе, а также работа в органах власти либо правоохранительных органах, но все это охватывается понятием должностного лица. Поэтому, на наш взгляд, была выбрана данная форма формулировки понятия должностного лица, в которое при перечислении включаются функции представителя власти.

Функции должностного лица являются основным отличительным признаком данного субъекта преступлений. Благодаря этим функциям лицо может совершать действия, имеющие большее влияние как внутри организации, так и за ее пределами, что обуславливает его авторитет в обществе и возможность его использования для незаконных целей.

Одной из функций является возможность формирования трудового коллектива. Должностное лицо имеет возможность принимать на работу того или иного сотрудника, либо одобрять кандидатуры для принятия на государственную или муниципальную службу.

Также у должностного лица есть возможность управления служащими, которые находятся в его подчинении. Происходит это за счет определения рабочих задач и трудовых функций, установления сроков их выполнения<sup>1</sup>. Лицо имеет возможность осуществлять позитивные стимулирующие меры в отношении сотрудников, которые могут выражаться в выдаче премий из средств, выделенных на данные выплаты из государственного или муниципального бюджета, представлять к государственным наградам. Помимо мер позитивного характера, должностное лицо может применять меры дисциплинарного взыскания для госслужащих (замечание, выговор, предупреждение о неполном должностном соответствии, увольнение с гражданской службы). В муниципальной службе предусмотрены лишь три вида дисциплинарных взысканий, это замечание, выговор, увольнение с муниципальной службы<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Апкаев Д.М. Понятие должностного лица в Российском уголовном праве: Проблемы правового статуса. Пенитенциарное право: юридическая теория и правоприменительная практика. 2019. № 3 (21). С. 34–37.

<sup>2</sup>Шевердяев С.Н. Концептуальные пробелы в системе российского антикоррупционного законодательства // Вестник СГЮА. 2020. № 1 (132).

Рассмотрев данную функцию должностного лица, мы можем описать возможные варианты преступных деяний. При трудоустройстве в органы, предусмотренные данным примечанием, лицо может попросить взятку и пообещать за это предоставление необходимой должности. Точно также может быть осуществлено освобождение места для кого-то из знакомых или родственников путем постановки для действующих сотрудников сложных задач, которые невозможно будет выполнить, что повлечет за собой наложение дисциплинарных взысканий.

Еще одной функцией должностного лица является предоставление возможности осуществления какого-либо права, например, на получение больничного<sup>1</sup>, что порождает юридические последствия. Подразумевается, что лицо не имеет оснований для получения больничного (нет заболеваний, влекущих нетрудоспособность), но справка выдается, взамен предоставляются какие-то блага. Другой пример: экзаменатор при проведении экзаменов либо аттестации студентов выставляет положительные баллы лицу, которое не обладает необходимыми знаниями, но получает диплом, благодаря чему получает юридическую возможность устройства на работу, в том числе и поступление на государственную службу. Исходя из этого, можно сделать вывод, что лицо может не являться должностным на постоянной основе, но при выполнении данных действий оно обладает организационно-распорядительной функцией, и поэтому признается должностным на момент их исполнения.

Поскольку все указанные в определении органы власти имеют в своем распоряжении материальную базу, которая обеспечивается за счет государства, существуют должности, которые распределяют средства данного финансирования<sup>2</sup>. Эти должностные лица определяют направление расходов, то, какую часть выделить на заработные платы, в каком объеме и какое количество премий выписать сотрудникам. Следует отметить, что данная функция отличается от организационно-распорядительной тем,

---

<sup>1</sup> Уголовное право: в 2 т. Т. 2: Особенная часть: учеб. для вузов / И.А. Подройкина [и др.]; отв. ред. И.А. Подройкина, Е.В. Серегина, С.И. Улезько. 5-е изд., перераб. и доп. М., 2020. С. 536.

<sup>2</sup> Инесса С.Б. Отдельные проблемы квалификации злоупотребления должностными полномочиями // Закон и право. 2020. № 2.

что лица производят непосредственное распределение денежных средств, их начисление, а должностные лица, обладающие организационно-распорядительными функциями, выбирают лиц, заслуживающих получения премиальных выплат. Также должностные лица, выполняющие данные функции, производят деятельность по контролю счетов данного органа.

В эту деятельность включается осуществление переводов со счета на счета других лиц (например, заработная плата либо переводы юридическим лицам в случае заключения с ними договора на выполнение каких-либо услуг). Помимо счета в органах власти, есть еще и имущественный баланс, необходимый для реализации своих полномочий и функций. Примером такого имущества может выступать служебный транспорт, который есть во многих органах власти. Подводя небольшой итог по разбору функций должностных лиц, можно сказать следующее: функции должностных лиц можно разделить на распределение финансовых либо материальных благ, организацию работы органа власти, а именно управление трудовым коллективом, находящимся в подчинении<sup>1</sup>.

Последним признаком в характеристике должностного лица, исходя из определения, является место работы. Все вышеперечисленные органы – структуры, относящиеся не к частным, а к государственным органам. Это означает, что данные органы осуществляют свою работу не в интересах определенного круга людей, а в интересах государства в целом. Реализация задач и выбор направлений в работе структуры определяется законами, нормативными актами.

На основе результатов изучения судебной и следственной практики по уголовным делам в сфере незаконного оборота земельных участков предлагается следующая классификация субъектов рассматриваемого подвида преступлений:

1. Субъекты, наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (публичные субъекты):

---

<sup>1</sup> Денисович В.В., Царева Д.А. Понятие, состояние и тенденции развития преступлений, совершенных должностными лицами // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2019. № 3.

администрация (субъекта, муниципального образования, городского, сельского поселения и иные), ее должностные лица<sup>1</sup>;  
органы исполнительной власти (департаменты, министерства, службы, ведомства), их должностные лица;  
законодательные органы (федеральные, региональные, местные);  
органы судебной власти.

2. Субъекты, не наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (частные субъекты):

физические лица (граждане, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, риелторы);

юридические лица (общества с ограниченной ответственностью, крестьянские (фермерские) хозяйства, казачьи общества, религиозные организации, их представители и иные.

Способы совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков достаточно разнообразны, это связано в первую очередь с политической, социальной, а также экономической ситуацией, складывающейся в обществе, что является также причиной видоизменения мошеннических схем.

Прежде всего, следует сказать, что способом совершения преступления является система действий, операций, а также приемов, направленных на достижение противозаконных целей<sup>1</sup>.

Анализ особенностей обстановки совершения преступления, типичных условий, факторов, детерминирующих выбор способов и условий подготовки, совершения и сокрытия преступления, предмета посягательства, а также типичных следов говорит нам о том, что данные элементы криминалистического описания характерны по большей степени для всех видов преступлений, тем не менее логичным становится вопрос о достаточности данных элементов в рамках расследования преступлений в сфере земельных правоотношений.

---

<sup>1</sup> Приговор № 1-279/2018 1-6/2019 от 10 января 2019 г. по делу № 1-279/2018 // Абинский районный суд (Краснодарский край).

<sup>1</sup> Долгова А. И. Криминалистика: учеб. для вузов / под общ. ред. А.И. Долговой. М.: Норма: НИЦ Инфра-М, 2016. С. 237.

При изучении личности преступника, как нами было отмечено выше, подробно рассматриваются данные о свойствах, поведении, манерах, а также отклонениях в поведении данного субъекта.

«Земельные преступления» совершаются лицами, как правило обладающими знаниями о хозяйственных процессах<sup>1</sup>, а также знакомыми со спецификой хозяйственной деятельности. Эти лица, изучая порядок оформления документов, состояние «земельного рынка», устраиваются на работу с целью последующей консультации специалистов либо использования своего служебного положения. Данные факторы влияют на способ совершения «земельных преступлений», который зависит от особенностей производственных операций, а также хозяйственной деятельности объекта<sup>2</sup>.

Специфика хозяйственной деятельности также влияет на причины и условия совершения «земельных преступлений», к таким криминогенным факторам можно отнести правовую неурегулированность, недостатки организации земельного контроля, коррупционные действия представителей власти. Способ совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков состоит из предварительной подготовки действий, объединенных единым умыслом, направленных на совершение, а также сокрытия преступлений.

При изучении эмпирического материала были выявлены следующие действия лиц, направленные на подготовку к совершению преступления:

выбор предмета совершения преступления (определенного земельного участка, наиболее подходящего для реализации преступного умысла), – 11,2%;

вывод земельного участка из государственной, муниципальной либо частной собственности – 6,3%;

изменение категории земельного участка, совершенное вопреки нормам действующего законодательства, а также изменение сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) – 5,4%;

---

<sup>1</sup> Приговор № 1-23/2019 от 26 февраля 2019 г. по делу № 1-23/2019 // Абинский районный суд (Краснодарский край).

<sup>2</sup> Гармаев Ю.П. Принцип наступательности в выявлении и расследовании преступлений // Российский следователь. 2016. № 2. С. 7–8.

скупка земельных паев по заниженной цене – 7,8%;

оформление земельного участка на родственников, знакомых, друзей, а также иных лиц с целью дальнейшего оформления права собственности на себя – 13,2%;

завладение либо незаконное изъятие правоудостоверяющих документов на земельные участки – 6,3%;

предварительный выбор места и времени совершения преступления с земельным участком – 8,2%;

установление либо укрепление родственных, дружеских связей с должностными лицами, а также иными гражданами в целях последующей реализации преступного умысла в соучастии – 7,2%;

подготовка необходимых документов (подчистка, подделка и т. д.) для последующей регистрации права собственности и иных прав на земельные участки – 9,2%;

предварительный выбор потерпевших, являющихся собственниками предмета дальнейшего преступления на законных основаниях – 3,2%;

поиск лиц, которым заранее известно о незаконности дальнейшего приобретения прав собственности на земельный участок – 9,2%;

поиск подставных лиц-участников организованных торгов – 4,6%;

иные – 8,2%.

Лица, совершающие преступления, обещают стопроцентную прибыль от предстоящей сделки, документальное сопровождение сделки в соответствии с действующим законодательством либо огромные перспективы развития планируемого бизнеса на данном земельном участке. Особый интерес представляет процесс изготовления необходимых документов (справок, решений органов государственной власти и (или) местного самоуправления, копий документов, земельно-правовой документации, поддельных решений судов) с использованием помощи соучастников злоумышленника: должностных лиц, кадастровых инженеров, работников БТИ, нотариусов и др.

Так, например, Гражданка М., действуя группой лиц по предварительному сговору с гражданкой И., получила поддельное решение городского суда, изготовленное гражданкой В. (впоследствии также осужденной за совершение данного преступления),

согласно которому за потерпевшим Н. было признано право собственности на земельный участок, площадью 700 кв.м., расположенного по адресу: «данные изъяты».

Данное решение гражданка М. передала гражданке И. в целях получения последней недостающих документов, необходимых для предоставления в Росреестр для регистрации права собственности на указанный земельный участок за гражданином Н<sup>1</sup>.

Особый интерес вызывают «земельные преступления», связанные с предоставлением поддельных землеустроительных дел с целью последующего приобретения земельных участков по заведомо заниженной стоимости.

Гражданин К., действуя умышленно, из корыстных побуждений предоставил в Департамент Управления Имуществом землеустроительное дело, согласно которому на территории «интересуемого» земельного участка, согласно представленному плану границ, якобы располагался объект недвижимости, находящийся в собственности предприятия, директором которого является гражданин К. Должностные лица указанного Департамента, добросовестно заблуждаясь, вынесли соответствующее Распоряжение, согласно которому указанный объект незавершенного строительства находится на данном земельном участке.

Далее реализуя свои преступные намерения, гражданин К. обратился в Министерство имущественных отношений с заявлением о предоставлении данного земельного участка. Должностные лица указанного Министерства, добросовестно заблуждаясь, предоставили в собственности данный земельный участок, в результате чего гражданином К. был приобретен земельный участок по заведомо заниженной стоимости, что причинило государству материальный ущерб в особо крупном размере<sup>1</sup>.

Среди наиболее распространенных способов совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков можно выделить:

---

<sup>1</sup> Приговор № 1-42/2018 1-536/2017 от 2 февраля 2018 г. по делу № 1-42/2018 // Геленджикский городской суд (Краснодарский край).

<sup>1</sup> Приговор Самарского районного суда № 1-164/2016 1-7/2017 от 21 апреля 2017 г. по делу № 1-164/2016 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт).URL: <https://sudact.ru/regular/doc/AErMGNjR15md/>

изготовление и последующее предоставление жертвам преступления, а также иным заинтересованным лицам поддельных свидетельств о государственной регистрации права собственности, кадастровых планов на один и тот же земельный участок – 15%;

регистрация поддельных договоров, заключенных с нарушением правил гражданско-правового оборота, а также нарушением порядка регистрации сделок с земельными участками – 8%;

изменение категории земельного участка, а также его выделение заинтересованным лицам с нарушением действующего законодательства – 9%;

проведение фиктивных торгов по продаже, аренде, иным предоставлениям земельного участка, победителем которых становится заинтересованное лицо – 12%;

обман и (или) злоупотребление доверием собственников земельных участков должностными лицами – 29%;

значительное занижение арендной платы за земельный участок – 4%;

предоставление земельных участков с поддельными сведениями ИСОГД – 3%;

предоставление земельных участков с предварительной осведомленностью о нецелом его использовании – 5%;

регистрация права собственности на земельный участок, имеющий обременение – 7%;

занижение рыночной стоимости земельного участка – 4%;

существенное занижение налогооблагаемой базы за владение, пользование и распоряжение земельными участками – 2%;

предоставление земельного участка многодетной семье<sup>1</sup>, не стоящей первой в очереди – 2%.

Так, например, гражданин Э., действуя из корыстных побуждений, вступил в сговор с лицами, действия которых были направлены на приобретение незаконным путем прав на земельный участок. Согласно преступной схеме, на подставное лицо возлагалась обязанность оформления права собственности на земельный

---

<sup>1</sup> О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: Закон Краснодарского края № 3085-КЗ от 26.12.2014 // Кубанские новости от 29.10.2015, № 13.

участков на основании поддельного акта права собственности, выданного якобы до принятия соответствующего закона, путем подготовки поддельных документов, предоставления их в регистрирующий орган, а также подыскание второго «подставного лица» для организации последующей продажи данного земельного участка<sup>2</sup>.

Особый интерес представляют собой некоторые из действий по сокрытию преступлений данной категории:

уничтожение оригиналов документов должностными лицами учреждений и органов, в которых они находятся – 25%;

неправомерное завладение документацией, находящейся у других лиц на законных основаниях, которая могла бы послужить доказательством вины преступника – 27%;

уничтожение либо утрата должностными лицами межевых дел, кадастровых планов, дел кадастрового учета, иных карт-схем – 12%;

фальсификация дел кадастрового учета – 9%;

перезаключение договоров – 14%;

создание конкуренции при проведении торгов – 6%;

фальсификация документов по результатам проведенных торгов – 5%;

иное – 2%.

Таким образом, мы можем прийти к выводу о том, что замена уголовного типа преступлений на интеллектуальный является в настоящее время популярной тенденцией преступности. Ввиду того, что преступления в сфере незаконного оборота земельных участков относятся к преступлениям интеллектуальным, следует отметить рост числа преступлений данного типа, что обуславливает актуальность данной проблемы, а также необходимость разработки необходимых рекомендаций и методик расследования.

Под способом совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков понимаются разнообразные действия, приемы, объединенные единым умыслом, методы подготовки, совершения и сокрытия «земельных преступлений». Описанные действия подбираются субъектом с учетом специфики хозяйственной деятельности и преступного умысла.

---

<sup>2</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону № 1-284/2015 от 02 сентября 2015 г. по делу № 1-284/2015 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). URL: <https://sudact.ru/regular/doc/GpOlxzH6stNh/>

На основе изучения способов совершения преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков приходим к выводу, что к наиболее распространенным способам относятся:

обман и (или) злоупотребление доверием собственников земельных участков должностными лицами – 29%;

зачастую оформление земельных участков на родственников, знакомых, друзей, а также иных лиц с целью дальнейшего оформления права собственности на себя – 13,2%;

неправомерное завладение документацией, находящейся у других лиц на законных основаниях, которая могла бы послужить доказательством вины преступника – 27%<sup>1</sup>.

Изучение эмпирического материала указывает нам на то, что исследование обстановки совершения преступления играет огромную роль при расследовании «земельных преступлений».

В связи с этим приходим к выводу, что элементы обстановки «земельных преступлений» формируются из совокупности факторов, складывающихся на данном объекте:

нормативная база;

виды имущества, находящегося в собственности или ином праве;

структура работы данного учреждения;

деловые связи рассматриваемого предприятия;

процесс осуществления деятельности предприятия;

процесс ведения документооборота данного учреждения;

форма учета и отчетности внутренних актов и иных документов;

кадровый состав;

профессиональные и личностные качества сотрудников, а также уровень межличностных связей между ними;

уровень добросовестности и качества исполнения сотрудниками своих должностных обязанностей;

наличие недостатков учета и контроля, способствующих совершению «земельных преступлений».

---

<sup>1</sup> Лозовский Д. Н. Андрианов А.Г. Отдельные аспекты расследования преступлений в сфере земельных отношений на первоначальном этапе // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2023. № 11. С. 171.

Тщательное исследование криминалистически значимой информации позволяет наиболее полно определить имеющие значение сведения, возникшие как до, так и в момент совершения «земельного преступления».

Анализ элементов, составляющих структуру обстановки, позволяет провести исследование следующих сведений:

какие именно факторы и условия способствовали совершению «земельного преступления»;

характер влияния данных обстоятельств на преступное деяние;

что конкретно было подготовлено преступников в обстановке преступления, а что не зависело от его волеизъявления;

какие обстоятельства обстановки совершения преступления способствовали, а какие препятствовали его совершению;

кто конкретно мог воспользоваться сложившейся обстановкой для последующего совершения преступления<sup>1</sup>.

Рост «земельных преступлений», влекущий за собой всплеск экономической преступности, приводит к тому, что эффективное расследование таковых не производится правоохранительными органами. В результате чего общество стало неспособно самостоятельно обеспечивать безопасность своих прав на земельные участки.

Преступное деяние включает в себя систему социально-значимых действий, из огромного числа которых достаточно сложно выявить юридически значимые действия и связать их с наступившими последствиями.

Установление отдельных элементов обстановки (места, времени, внешних условий) позволяет определить иные аспекты субъективной и объективной стороны «земельного преступления».

Сбор данных об обстановке позволяет определить способ совершения преступления, а также построить первоначальную модель конкретного преступления, сформировать и спрогнозировать возможность появления новых способов совершения преступления<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Лозовский, Д. Н. Отдельные аспекты организации расследования преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков // Теория и практика расследования преступлений: материалы XI Междунар. науч.-практ. конф.. Краснодар: Краснодарский университет МВД России, 2023. С. 461.

<sup>1</sup> Густов Г.А. Расследование должностных хищений в торговле. Ч. 1. Криминалистическая характеристика преступлений. Ленинград, 2013. С. 30.

По мнению В.С. Ишигеева, обстановка совершения преступного деяния выступает «несущим каркасом», объединяющий все элементы механизма преступления, а также их изменения в материальной и социальной среде<sup>2</sup>.

В структуру обстановки совершения преступления принято включать следующие элементы:

- вещественные;
- временные;
- психологические и психические;
- производственные;
- природно-климатические;
- иные.

Элементы указанной обстановки оставляют вовне различного рода собственные следы, которые могут быть выявлены при криминалистическом анализе преступления.

Обстановка совершения преступления характеризуется также определенными связями с иными элементами, например, с обстановкой места происшествия, которая либо является аналогичной, либо отличной от обстановки совершения преступления.

Ученый, осуществляя анализ эмпирического материала, приходит к выводу о том, что субъектами «земельных преступлений» в значительном количестве являются должностные лица. Поэтому при изучении обстановки необходимо особо акцентировать внимание на организации работы и документооборота органа или учреждения, должностным лицом которого является лицо, совершившее преступление, в целях последующей разработки эффективной методики.

Однозначно мы можем утверждать, что на поведение виновных лиц в большинстве случаев влияет обстановка в учреждении или органе, а также регионе или городе, где данное преступление совершается.

Говоря об обстоятельствах как о форме протекания тех или иных жизненных психических и физических процессов, отметим, что 100% преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков совершаются в мирное время и как правило в дневное

---

<sup>2</sup> Ишигеев В.С. Обстановка совершения преступления как элемент его криминалистической характеристики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 1996. С. 24.

время суток (98% случаев). При этом общение между преступником и жертвой во время реализации преступного умысла складывается в благоприятной окружающей, а также социально-психологической обстановке (100% случаев).

При изучении обстановки совершения преступления в сфере незаконного оборота земельных участков представляется возможным выделить несколько уровней:

- обстановку в сфере земельных правоотношений;
- обстановку в конкретном государственном органе;
- обстановку в отдельно взятой административной единице: управлении, отделе и т. д.;
- обстановку в конкретном коллективе;
- обстановку вокруг конкретного лица.

При определении обстановки конкретного государственного органа или учреждения необходимо изучать общие и частные условия, предопределяющие поведение преступника.

К общим условиям можно отнести структуру данного органа (вид деятельности, регион местонахождения и т. д.), производственные связи, характер производимой деятельности, уровень эффективности учета и контроля над документооборотом, наличие пробелов при организации данного учета и контроля. Перечисленные данные необходимо также учитывать в случаях, когда правоохранительным органам становится известно о готовящемся преступлении<sup>1</sup>.

К частным условиям стоит относить факт выполнения должностным лицом конкретных обязанностей, которые в последствии будут направлены на реализацию преступного умысла; моральные и деловые качества должностного лица, при исполнении им своих обязанностей; качество проведения внутренних проверок на предмет наличия ошибок и иных неправомерных действий; объем полномочий, а также выполняемой работы.

Изучение обстановки совершения «земельных преступлений» позволяет нам сделать вывод о том, что при организации расследования данного «специфического вида» преступлений необходимо особенно тщательно подходить к решению того или иного

---

<sup>1</sup> Хлус А.М. Криминалистика. Курс интенсивной подготовки. М.: ТетраСистемс, 2018. С. 97.

вопроса, а также выявлять и прогнозировать появление новых способов преступного посягательства, на основании чего разрабатывать эффективные типовые программы расследования<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Образцов В.А. Криминалистика. Курс лекций. М.: Право и Закон, 2015. С.129.

### **3. Тактика производства отдельных следственных действий при расследовании преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений**

В ходе расследования хищений прав на земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности, первоначальный этап играет ключевую роль. Этот этап подразумевает проведение тщательных исследований и сбор необходимой информации для последующего анализа и принятия соответствующих мер.

На этапе первоначального расследования специалисты анализируют доступные документы и учреждения, связанные с землепользованием и правами на землю. Это может включать проверку регистрационных документов, правоустанавливающих актов и других документов, связанных с принадлежностью и использованием земли.

Важным аспектом первоначального этапа является проверка соблюдения законодательства и нормативных требований, регулирующих земельные отношения. В ходе такой проверки специалисты выявляют нарушения, связанные с незаконными сделками, передачей прав на землю по льготным условиям или без надлежащего разрешения, а также другими формами незаконной апроприации земельных ресурсов.

Помимо анализа документов, первоначальный этап расследования включает общение с заинтересованными сторонами, такими, как владельцы земли, местные и федеральные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления и другие участники процесса землепользования. Это позволяет получить дополнительную информацию, подтвердить факты и разрешить сомнения в отношении подлинности документов или сделок.

Первоначальный этап расследования хищений прав на земельные участки выполняется с применением современных методов анализа данных и технологий, что позволяет увеличить эффективность процесса и ускорить выявление нарушений. Системати-

ческий подход и комплексный анализ информации позволяют создать полное представление о состоянии истории использования земли и выявить все возможные незаконные действия.

Таким образом, первоначальный этап расследования хищений прав на земельные участки является неотъемлемым компонентом в борьбе с незаконным оборотом земли. Он позволяет выявить факты и нарушения, обеспечивает основу для дальнейших действий правоохранительных органов, предоставляет возможность восстановления правомерных владельцев и предотвращения дальнейшего незаконного использования земельных ресурсов.

Эффективность расследования преступлений в сфере земельных отношений, совершенных группой лиц, определяется комплексом тактических приемов и рекомендаций по проведению следственных действий.

На первоначальном этапе расследования преступлений исследуемой категории проводят следующие следственные действия:

- осмотр места происшествия;
- допрос;
- обыск и (или) выемка документов и их осмотр;
- назначение и проведение судебной экспертизы.

На особенностях тактики проведения указанных следственных действий остановимся более подробно.

#### *Осмотр места происшествия*

Порядок и общие положения производства осмотра места происшествия закреплены в ст. 164, 176 и 177 УПК РФ.

Осмотр места происшествия – следственное действие, направленное на установление, фиксацию и исследование обстановки места происшествия, следов преступления и преступника и иных фактических данных. Согласно ст. 176 УПК РФ, целями производства осмотра места происшествия, местности, жилища, иного помещения, предметов и документов являются обнаружение следов преступления, выяснение других обстоятельств, имеющих значение для уголовного дела<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Кузнецов А. А., Хмелев Б.Н. Особенности осмотра места происшествия в жилых помещениях. Омск, 1999.

Одним из обстоятельств, подлежащих обязательному установлению, является место совершения преступления. Однако анализ следственной практики показал, что по делам данной категории осмотр места происшествия, как правило, не проводится.

При расследовании мошенничества, связанного с незаконным оборотом земель, местом происшествия может быть любое место, где злоумышленник совершал какие-либо действия, а также места нахождения каких-либо предметов и документов, использовавшихся при совершении преступления. При расследовании дел данной категории местом происшествия, как правило, являются места, где совершались какие-либо преступные действия, являющиеся этапами механизма совершения преступления. В данном случае место происшествия является местом преступления. Таким образом, следователю необходимо произвести осмотр всех мест происшествий в целях создания четкого представления у суда об особенностях обстановки места совершения мошенничества в сфере незаконного оборота земель.

При расследовании уголовных дел данной категории следователи сталкиваются с такими проблемами, как изменение данных Государственного кадастра недвижимости, искажение размеров, назначения земельного участка, несоответствие фактических данных имеющимся документам. В этих случаях для непосредственного восприятия следователь должен осмотреть место происшествия и зафиксировать все надлежащим образом.

По делам в сфере незаконного оборота земель рекомендуется проводить осмотр места происшествия с участием пострадавшего лица. Факт присутствия данного лица как участника осмотра, равно как и поступающие от него заявления и замечания, необходимо фиксировать в протоколе.

В процессе производства осмотра следует обращать внимание на все изменения в обстановке, обращаясь за комментариями к участвующему в осмотре потерпевшему (его родственнику) по поводу времени и источника данных изменений. Соблюдая общую процессуальную форму производства осмотра, в протоколе при этом необходимо фиксировать лишь объективную обстановку, свидетельствующую о признаках неправомерного перехода права собственности или иных законных прав. В частности следует об-

ращать внимание на признаки смены замков, появления не принадлежащих потерпевшему предметов, уборки урожая, приема пищи. Наконец, в данной ситуации необходимо осуществить поисковые мероприятия по обнаружению традиционных криминалистических следов: следов обуви, пальцев рук, протекторов шин автомобилей, окурков сигарет и т. п.<sup>1</sup>

### *Допрос*

При расследовании преступлений в сфере земельных отношений процессуальными средствами установления всех обстоятельств совершенного преступления в основном будут являться допрос потерпевшего, свидетеля, подозреваемого<sup>1</sup>.

Допрос как самостоятельное следственное действие является самым распространенным, эффективным и необходимым инструментарием, основная цель которого направлена на получение показаний о любых обстоятельствах, подлежащих установлению по делу.

Последовательность допроса при нескольких задержанных исполнителях определяется с учетом имеющейся о каждом из них оперативно-розыскной и следственной информации (степени виновности, устойчивости, неустойчивости положения в группе, обиды на главарей и т. д.). Если в числе задержанных есть главарь группы, то иногда допрос может начаться и с него, что помогает потом более продуктивно допросить исполнителей и других членов группы.

По делам о преступлениях, совершенных организованной группой, особенности предмета допроса состоят именно в установлении тех данных, которые относятся к групповому субъекту преступления, групповым действиям, данным, позволяющих не только констатировать факт совершения преступления группой, но и получить о ней максимально полное представление, индивидуализировать роль и вину каждого из ее участников. Соответственно, очень важно получить сведения об организаторах и руководителях преступного сообщества, а от них – о целях его создания, об объеме преступной деятельности, его структуре, способах вовлечения новых членов, коррупционных связях и т. д.

---

<sup>1</sup> Давлатов, Д. Д. Ахмадов М.С. Тактические особенности производства допроса при расследовании преступлений в сфере земельных отношений // Государствоведение и права человека. 2022. № 1(25). С. 244.

При допросе нескольких подозреваемых по делам о групповых преступлениях целесообразно использовать психологические феномены межличностного взаимодействия (разнонаправленные интересы членов группы, соперничество, антагонизм), нарушая тем самым согласованность групповых позиций, а также стремление отдельных членов группы приуменьшить свою роль в совершенном преступлении.

Таким образом, весьма полезно использовать конфликтную ситуацию, сложившуюся между соучастниками, входящими в организованную преступную группу, на нее указывают:

недовольство в распределении похищенного имущества;

дискриминация со стороны лидеров;

конфликт на почве ревности;

подозрение в связях с правоохранительными органами или конкурирующими преступными группировками.

Подобные сведения могут быть получены оперативным путем, а также в ходе допроса лиц, ранее состоявших в преступной группировке, но выбывших из нее по каким-либо причинам.

При расследовании дел данной категории рекомендуется допросить руководителя органа или учреждения, в котором работает виновное лицо, допустившее регистрацию незаконной сделки с землей, выяснить у него следующее:

наименование органа (учреждения), возглавляемого допрашиваемым (полное и сокращенное), местонахождение данного органа (учреждения), момент создания и (или) реорганизации;

должность допрашиваемого, стаж работы в данном учреждении и в данной должности, должностные обязанности, каким документом они регламентированы, каким документом лицо назначено на занимаемую должность;

должность лица, совершившего регистрацию незаконной сделки с землей, стаж его работы в занимаемой должности и в данном учреждении; должностные обязанности; каким внутренним документом закреплены его обязанности, каким документом лицо назначен на занимаемую должность;

знаком ли руководитель учреждения лично с лицом, привлекаемым к уголовной ответственности за совершенное противоправное действие, если да, то когда и при каких обстоятельствах познакомились, в каких отношениях находятся между собой;

какие нарушения допущены подозреваемым, совершались ли им ранее подобные противоправные действия, из каких источников руководитель был об этом осведомлен, его реакция;

известно ли что-либо допрашиваемому о действиях виновного по приготовлению к совершению им преступления;

кто из сотрудников данного учреждения осведомлен о совершении подозреваемым противоправных действий, связанных с регистрацией незаконных сделок с землей, имеются ли у него соучастники, помощники;

какие действия злоумышленника свидетельствовали о сокрытии преступления;

обращались ли к руководителю учреждения граждане с жалобой на неправомерные действия виновного, каковы были действия руководителя на данные жалобы;

когда, кем и каким образом были выявлены признаки преступления в сфере земельных правоотношений и инициирована уголовно-процессуальная деятельность по расследованию данного деяния;

какие меры были предприняты руководителем по пресечению данного преступления.

При расследовании преступления по делам данной категории следователю необходимо использовать знания соответствующих специалистов в области оборота земель. Их показания будут способствовать правильной оценке доказательств, продемонстрируют в суде незаконность действий подсудимого лица с земельными участками, нарушение определенных нормативно-правовых актов, регулирующих данную область и т. д.

При допросе подозреваемого по уголовному делу в сфере незаконного оборота земель необходимо выяснить:

место работы, должность, продолжительность работы в данной должности; если подозреваемый является индивидуальным предпринимателем, видом деятельности которого является оказание услуг в сфере недвижимости, то с какого времени он зарегистрирован в качестве предпринимателя и где осуществляет свою деятельность;

что входит в обязанности допрашиваемого, каким приказом закреплены его обязанности, назначение на должность;

при каких обстоятельствах он познакомился с потерпевшим; откуда ему стало известно, что потерпевший желает приобрести земельный участок;

какие действия и с кем совершил допрашиваемый при приготовлении к незаконному завладению земельным участком; что входило в обязанности каждого участника группы, если преступление было совершено группой лиц по предварительному сговору либо организованной преступной группой;

какие конкретно действия совершил подозреваемый (если преступление было совершено группой, то какова роль каждого соучастника) при завладении участком;

какие действия были совершены допрашиваемым лицом по сокрытию признаков преступления, кто конкретно помогал сокрытию следов противоправной деятельности и какова степень их осведомленности;

какие документы были выданы потерпевшему лицу и какие были получены от потерпевшего; где подозреваемый встречался с потерпевшим, как договаривались о встрече; каким образом и при каких обстоятельствах допрашиваемый получил от потерпевшего денежные средства и в какой сумме; как и кто указал на размер полученного «вознаграждения» и как подозреваемый им распорядился;

где в настоящее время хранятся документы, подтверждающие совершение преступления;

как происходило задержание допрашиваемого лица, каким образом было выявлено данное преступление и другие вопросы, в которых возникнет необходимость.

Указанный перечень вопросов не является исчерпывающим. Следователь может задавать любые вопросы, в которых возникнет необходимость для установления всех обстоятельств произошедшего события.

Необходимость проведения очной ставки при расследовании уголовных дел по преступлениям в сфере незаконного оборота земель определяется следователем. Правила проведения очной ставки закреплены в ст. 192 УПК РФ.

Очная ставка проводится при наличии существенных противоречий в показаниях ранее допрошенных лиц, когда эти противоречия нельзя устранить при помощи других следственных действий, в том числе повторным допросом.

Анализ следственной практики показал, что решение о проведении очной ставки по уголовным делам в сфере незаконного оборота земель, как правило, принимается:

для устранения противоречий в показаниях допрашиваемых лиц (между подозреваемыми (обвиняемыми), между подозреваемым и потерпевшим или свидетелем);

для реальной оценки показаний допрашиваемых, если некоторые моменты вызывают сомнение у органов предварительного следствия;

для предъявления документов, предметов участникам данного следственного действия с целью проанализировать их отношение к предъявляемым объектам.

В результате изучения уголовных дел в отношении должностных лиц, подозреваемых в совершении мошенничества с земельными участками, было установлено, что практически 80% подозреваемых (обвиняемых) на очной ставке со своими подчиненными не дают показаний либо дают ложные показания. Это связано с личностными качествами должностных лиц, они не желают показывать остальным, что ущемлены.

При проведении очной ставки следователь может непосредственно демонстрировать допрашиваемым лицам различные объекты (документы, предметы), имеющие значение для раскрытия и расследования преступления. На очной ставке возможно представление нормативных актов, регулирующих статус должностных лиц, с рассмотрением тех или иных положений федеральных законов, постановлений правительства, внутриведомственных инструкций.

#### *Назначение и проведение судебной экспертизы*

Производство судебной экспертизы при проведении предварительного следствия регулируется гл. 27 УПК РФ. Особое внимание при расследовании дел в сфере незаконного оборота земель следует уделить оценочной экспертизе.

На разрешение эксперта могут быть поставлены следующие вопросы (обязательно указать комплекс индивидуальных признаков объекта оценки):

какова рыночная стоимость земельного участка;

какова рыночная стоимость доли права собственности в общем праве собственности на какой-либо объект и т. п.

В распоряжение эксперта необходимо предоставить материалы, касающиеся объекта оценки, т. е. документы, подтверждающие наличие какого-либо вещного права, правоустанавливающие документы на земельный участок, кадастровый паспорт и т. д., рекомендуется также обеспечить доступ к земельному участку с целью его осмотра экспертом.

К заключению эксперта-оценщика предъявляются такие же требования, как и к заключениям других судебных экспертиз, согласно ст. 204 УПК РФ.

По делам в сфере незаконного оборота земель рекомендуется назначать судебную землеустроительную экспертизу, объектом которой выступает определенный земельный участок, ставший предметом противоправных действий.

В ходе предварительного следствия по делам данной категории судебная землеустроительная экспертиза назначается в случаях:

определения соответствия фактической площади земельного участка его площади согласно правоустанавливающим документам;

установления нахождения на земельном участке недвижимого имущества;

определения наличия либо отсутствия наложения границ земельных участков;

установления факта нахождения в границах земельного участка одного собственника недвижимого имущества другого собственника;

определения возможности возведения на соответствующем земельном участке объекта строительства, имеющего конкретные технические характеристики;

определения вариантов правомерного раздела земельного участка, определения границ в соответствии с правоустанавливающими документами и согласно сложившемуся порядку землепользования и др.<sup>1</sup>

### *Судебная экспертиза*

Судебно-техническая экспертиза документов производится при необходимости установления подлинности тех или иных документов, наличия полной или частичной их подделки. Она позволяет также установить способ изготовления или подделки документа и использованные для этого технические средства, восстановить содержание поврежденных документов, исследовать материалы (бумага, красители и др.), с помощью которых были изготовлены документы.

Объектами технико-криминалистического исследования документов могут быть:

- оттиски печатей и штампов;
- рукописные и машинописные документы;
- документы, изготовленные полиграфическим способом и с помощью средств оргтехники, их фрагменты;
- орудия письма;
- материалы документов;
- средства для вытравливания текста.

При расследовании уголовных дел в сфере незаконного оборота земель в рамках технико-криминалистической экспертизы документов (ТКЭД) разрешаются идентификационные и диагностические задачи.

На разрешение ТКЭД могут быть поставлены следующие вопросы:

- каким способом изготовлен данный документ (типографским, от руки, с использованием пишущей машинки, принтера, персонального компьютера);

---

<sup>1</sup> Данильян, Э. С. О некоторых судебных экспертизах по делам о незаконном обороте земель // Развитие криминалистики и судебной экспертизы в трудах профессора Е.Р. Россинской: материалы Междунар. науч.-практ. конф. к юбилею ученого, эксперта, педагога, Москва, 27 ноября 2019 г. М.: Общество с ограниченной ответственностью «Перспект», 2019. С. 151.

подвергалось ли изменению первоначальное содержание документа, если да, то каким способом и каково первоначальное содержание документа;

каков был порядок выполнения оттиска печати, текста, подписи;

выполнен ли фрагмент документа одновременно с основным текстом документа, если нет, то в какой последовательности были выполнены текст и фрагмент документа;

каким способом изготовлена печать (штамп), оттиск которой имеется на документе;

нанесен ли оттиск печати на документе печатью, представленной на исследование;

скопирована ли данная подпись с какой-либо иной подписи при помощи технических средств, если да, то каким способом;

скопирована ли данная подпись с какой-либо из подписей, представленных для сравнительного исследования;

какова система пишущей машинки, на которой выполнен текст документа;

на одной или на разных пишущих машинках напечатан текст данных документов или части одного текста;

выполнен ли исследуемый текст на данной машинке<sup>1</sup>.

Перечень вопросов не является исчерпывающим и зависит от специфики расследуемого уголовного дела.

Судебно-почерковедческая экспертиза позволяет установить исполнителя рукописного текста или подписи. При изучении следственной практики было установлено, что по всем уголовным делам данной категории следователи назначают судебно-почерковедческую экспертизу.

При расследовании преступлений, связанных с незаконным оборотом земель, на разрешение экспертизы ставятся вопросы идентификационного характера, которые связаны с установлением исполнителя конкретного рукописного текста или подписи. Так, например, по уголовному делу в отношении гр. К. была назначена судебно-почерковедческая экспертиза. Согласно заключению эксперта, «исследуемая подпись от имени гр. К., расположен-

ная в строке «Начальник общего отдела», в представленном дубликате свидетельства о праве собственности на землю выполнена, вероятно, гр. К.»<sup>1</sup>.

По делам в сфере незаконного оборота земель судебно-почерковедческая экспертиза может решать и диагностические задачи, которые проявляются в установлении следующих обстоятельств:

факта наличия или отсутствия необычности выполнения письма;

совокупности естественных или искусственных факторов необычности письма;

группы естественных или внутренних необычных факторов;

группы искусственных факторов;

конкретного «сбивающего» фактора.

Прежде, чем назначить судебно-почерковедческую экспертизу, следователю необходимо провести такое следственное действие, как получение образцов для сравнительного исследования, которое является обязательным. При проведении данной экспертизы возможно разрешение следующих вопросов:

данном или другим лицом выполнен рукописный текст или подпись на представленном документе;

выполнены ли рукописные тексты и (или) подписи на нескольких исследуемых документах одним или разными лицами;

кем выполнена подпись от имени соответствующего лица на представленном документе (им самим или разными лицами);

не дописаны ли слова или цифры к данному тексту другим лицом.

Таким образом, необходимо констатировать, что хищения земельных участков, находящихся в муниципальной и государственной собственности, представляют серьезную проблему, которая актуальна не только в нашей стране. Это явление имеет множество негативных последствий для общества и экономики.

Злоупотребления, связанные с хищениями земельных участков, распространены во всех сферах – от городских декоративных зон до сельской местности. Проблема касается как крупных территорий, так и отдельных площадей. Уклонение от уплаты налогов, создание незаконного бизнеса и бесконтрольное использование

---

<sup>1</sup> Архив Калининского районного суда Краснодарского края.

недвижимости – это лишь некоторые из аспектов негативного влияния хищения земельных участков.

Один из основных факторов, способствующих хищениям земельных участков, – это недостаточный контроль со стороны государства и муниципалитетов. Неэффективная система мониторинга и надзора создает благоприятные условия для вовлечения различных заинтересованных сторон в сомнительные сделки. Кроме того, коррупция играет значительную роль в поддержании данной проблемы.

Противодействие хищениям земельных участков требует комплексных мер и серьезных усилий всех структур власти. Поддержка и содействие граждан являются важными инструментами в борьбе с этим явлением. Необходимо укрепление законодательства, которое регулирует правовые отношения в сфере землепользования и защищает права собственности.

Кроме законодательных мер, необходима социальная осведомленность и просвещение населения о последствиях хищения земельных участков. Образовательные мероприятия, проекты и кампании должны быть направлены на предотвращение данного злоупотребления и формирование у членов общества понимания о том, что соблюдение закона является гарантией стабильности и развития нашего общества.

На основе анализа судебно-следственной практики нами предложены отдельные рекомендации организационного и тактического характера проведения отдельных следственных действий по делам исследуемой категории.

## Заключение

На основе результатов изучения судебной и следственной практики расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений, предлагается следующая классификация субъектов рассматриваемого подвида преступлений:

Субъекты, наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (публичные субъекты):

администрация (субъекта, муниципального образования, городского, сельского поселения и иные), ее должностные лица;

органы исполнительной власти (департаменты, министерства, службы, ведомства), их должностные лица;

законодательные органы (федеральные, региональные, местные);

органы судебной власти.

Субъекты, не наделенные специальными полномочиями по управлению, распоряжению и пользованию земельными участками (частные субъекты):

физические лица (граждане, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, риелторы);

юридические лица (общества с ограниченной ответственностью), крестьянские (фермерские) хозяйства, казачьи общества, религиозные организации, их представители и иные.

Мотивы совершения преступлений, связанных с хищением прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, достаточно разнообразны. В большинстве случаев это прямой умысел:

с желанием личного обогащения, обогащения родственников, супругов, знакомых;

денежное вознаграждение (например, должностного лица при осуществлении им своих должностных обязанностей);

карьеризм (желание выслужиться перед начальством);

незаконные действия, когда имело место шантажа, давления вышестоящего руководства.

При определении обстановки конкретного государственного органа или учреждения необходимо изучать общие и частные условия, предопределяющие поведение преступника.

К общим условиям можно отнести: структуру данного органа (вид деятельности, регион местонахождения и т. д.), производственные связи, характер производимой деятельности, уровень эффективности учета и контроля над документооборотом; наличие пробелов при организации данного учета и контроля. Перечисленные данные необходимо также учитывать в случаях, когда правоохранительным органам становится известно о готовящемся преступлении.

К частным условиям стоит относить: факт выполнения должностным лицом конкретных обязанностей, которые в последствии будут направлены на реализацию преступного умысла; моральные и деловые качества должностного лица при исполнении им своих обязанностей; качество проведения внутренних проверок на предмет наличия ошибок и иных неправомерных действий; объем полномочий, а также выполняемой работы.

На основе анализа судебно-следственной практики нами предложены отдельные рекомендации организационного и тактического характера по проведению отдельных следственных действий по делам исследуемой категории.

## Литература

### *Нормативно-правовые акты*

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с поправками от 30.12.2008, 05.02.2014, 21.07.2014, 14.03.2020. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2011 № 174-ФЗ. Там же.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 18.10.2023). Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».

### *Научная и учебная литература*

1. Давлатов Д.Д., Ахмадов М.С. Тактические особенности производства допроса при расследовании преступлений в сфере земельных отношений // Государствоведение и права человека. 2022. № 1(25). С. 240–251.
2. Данильян Э.С. Расследование преступлений, связанных с незаконным оборотом земель: учеб. пособие. Краснодар: Краснодарский ун-т МВД России, 2015. 66 с.
3. Данильян С.А., Данильян Э.С. Особенности проведения допросов потерпевшего и свидетелей по уголовным делам, связанным с незаконным оборотом земель // Общество и право. 2016. № 1(55). С. 195–197.
4. Лозовский Д.Н., Андрианов А.Г. Отдельные аспекты расследования преступлений в сфере земельных отношений на первоначальном этапе // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2023. № 11. С. 169–174.
5. Лозовский Д.Н. Отдельные аспекты организации расследования преступлений в сфере незаконного оборота земельных участков // Теория и практика расследования преступлений: материалы XI Междунар. науч.-практ. конф. Краснодар: Краснодарский университет МВД России, 2023. С. 460–462.

6. Маисянц С.М. Особенности расследования преступлений в сфере земельных правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2011. 225 с.

7. Максимов М.И. Совершенствование методики расследования преступлений корыстной направленности, связанных с нарушением земельного законодательства Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2019. 258 с.

8. Перов В.В. Квалификация и особенности расследования преступлений с государственной собственностью в сфере земельных правоотношений: учеб. пособие. М.: Юнити-Дана. 2020. 191с.

## Оглавление

Введение.....	3
1. Уголовно-правовая характеристика преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений...	4
2. Криминалистическая характеристика преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений...	12
3. Тактика производства отдельных следственных действий при расследования преступлений, совершенных группой лиц в сфере земельных правоотношений.....	29
Заключение.....	42
Литература.....	44

*Учебное издание*

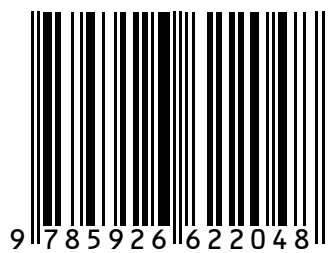
**Лозовский** Денис Николаевич

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАССЛЕДОВАНИЯ ПРЕСТУПЛЕНИЙ,  
СОВЕРШЕННЫХ ГРУППОЙ ЛИЦ  
В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

Учебное пособие

Редактор  
Компьютерная верстка *Г. А. Артемовой*

ISBN 978-5-9266-2204-8



Подписано в печать 30.05.2025. Формат 60x84 1/16.  
Усл. печ. л. 2,5. Тираж 70 экз. Заказ 362.

Краснодарский университет МВД России.  
350005, г. Краснодар, ул. Ярославская, 128.