

## **КОРРУПЦИЯ В НЕДВИЖИМОСТИ - АНАЛИЗ ТИПИЧНЫХ СПОСОБОВ КОРРУПЦИИ И СПОСОБЫ БОРЬБЫ С НИМИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ**

**Д. МАРТАСОВ**

Мартасов Дмитрий, юрисконсульт общества с ограниченной ответственностью "СтройБазис".

Наиболее часто коррупция проявляется при аренде государственной (муниципальной) собственности, занижении стоимости объектов недвижимости при купле-продаже и других способах. В результате данных манипуляций занижается налогооблагаемая база и соответственно меньше налогов поступает в федеральный бюджет.

Борьба с коррупцией в недвижимости имеет ключевое значение для налоговых органов и правоохранительных органов, так как защищаются публичные интересы государства.

В частности, одним из незаконных механизмов является занижение стоимости объекта недвижимости в договоре купли-продажи. Переход права собственности на объект недвижимого имущества по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. При этом реальная стоимость указывается в дополнительном соглашении к договору купли-продажи недвижимости, факт передачи денег подтверждается расписками. При этом в данной ситуации официальным документом является только основной договор купли-продажи, и в случае возникновения спора проблемы возникнут как у покупателя, так и у продавца.

**Риски со стороны покупателя заключаются в том, что покупатель будет признан недобросовестным.**

Риски со стороны продавца. В случае занижения налоговой базы продавцу доначислят налог на всю стоимость квартиры и привлекут к административной ответственности, что грозит штрафом в размере от 20 до 40% от суммы сделки [1]. **Также предусмотрена уголовная ответственность в случае выявления крупного размера, также существует риск взыскания неосновательного обогащения [2].**

Риски со стороны покупателя и продавца. Признание договора недействительным по **п. 1 ст. 167** Гражданского кодекса Российской Федерации не влечет юридических последствий.

Также **п. 1 ст. 226** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при выявлении случаев нарушения законности суд вправе вынести частное определение и направить его в соответствующие организации или соответствующим должностным лицам, которые обязаны в течение месяца сообщить о принятых ими мерах. В случае если при рассмотрении дела суд обнаружит в действиях стороны, других участников процесса, должностного или иного лица признаки преступления, суд сообщает об этом в органы дознания или предварительного следствия [3].

Далее рассмотрим конкретные примеры из судебной практики.

В решениях суда сделан вывод, что действия лица, приобретающего имущество по цене явно ниже кадастровой и рыночной, нельзя назвать осмотрительными и осторожными.

Многokратное занижение стоимости отчуждаемого имущества должно породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнения относительно правомерности такого отчуждения.

Покупатель либо знает о намерении должника вывести свое имущество из-под угрозы обращения на него взыскания и действует с ним совместно, либо понимает, что менеджмент или иные контролирующие должника лица избавляются от имущества общества по заниженной цене по причинам, не связанным с экономическими интересами последнего. Соответственно, покупатель прямо или косвенно осведомлен о противоправной цели должника [4]. Исходя из этого суд сделал

вывод о наличии подозрительности сделки.

По другому делу было указано, что при решении вопроса о признании сделки недействительной может иметь место не само по себе отступление от кадастровой стоимости недвижимого имущества, а занижение реальной рыночной цены объекта, отсутствие реального исполнения договора и др. [5] При этом сведения о кадастровой стоимости имущества используются в этом случае в качестве одного из относимых и допустимых доказательств действительной рыночной стоимости предмета сделки [6].

По другому делу заявителем доказана совокупность обстоятельств, свидетельствующих о притворности спорных сделок, прикрывающих прямое отчуждение должником, находившимся в состоянии неплатежеспособности, недвижимого имущества в пользу аффилированного лица по заниженной стоимости [7]. Суды, оценив представленные доказательства в соответствии со ст. 71 АПК РФ и приняв во внимание изложенные в экспертном заключении выводы, исходили из доказанности заявителем совокупности обстоятельств, свидетельствующих о притворности спорных сделок, прикрывающих прямое отчуждение должником, находившимся в состоянии имущественного кризиса, недвижимого имущества в пользу аффилированного лица по заниженной стоимости [8].

По другому делу в налоговой декларации по налогу на имущество юридическое лицо исчислило сумму налога в отношении принадлежащего ему имущественного объекта, исходя из кадастровой стоимости, утвержденной постановлением исполнительного органа субъекта Российской Федерации [9]. Судом было принято решение, что результаты государственной кадастровой оценки не образуют надлежащую (основанную на объективных и экономически обусловленных показателях) стоимостную характеристику объекта налогообложения и, следовательно, не отвечают критериям налоговой базы, установленным п. 1 ст. 53 Налогового кодекса Российской Федерации [10].

По другому делу о факте нерыночной стоимости объекта недвижимости свидетельствуют условия последующих договоров купли-продажи [11], поскольку ликвидное имущество передано по существенно заниженной цене и объект недвижимости был фактически безвозмездно получен от юридического лица [12].

Также коррупционные риски возникают при аренде государственного имущества. Судебным актом объект незавершенного строительства был изъят у собственника и выставлен на продажу с публичных торгов. Собственник объекта утверждает, что при определении начальной продажной цены объекта недвижимости уполномоченный орган администрации города в несколько раз занизил его стоимость. Требование удовлетворено, поскольку установлено, что при использовании расчета стоимости объекта показатели, утвержденные нормативными документами СССР, необоснованно занижены. Начальная цена продажи объекта установлена в размере его рыночной стоимости на основании заключения судебного эксперта [13].

По другому делу прокуратура требовала признать аукцион недействительным по результатам договора безвозмездного пользования имуществом. Основным обстоятельством является то, что аукцион и договор противоречат нормам действующего законодательства. Требование прокуратуры было удовлетворено, поскольку торги проведены с установлением необоснованно заниженной начальной цены лота и с ограничением участия в них других лиц, что фактически прикрывает дарение вновь созданного по специальной федеральной целевой программе государственного имущественного комплекса, предназначенного для использования в коммерческих целях (для получения прибыли) [14].

Исходя из анализа судебной практики можно сделать следующий вывод: заключение договора купли-продажи недвижимости, аренды государственной собственности по цене ниже рыночной является основанием для признания сделки недействительной в связи с неравноценностью встречного предоставления в случае предоставления, полученного по сделке, которое в несколько раз ниже стоимости предоставления, и при наличии доказательств того, что она причинила явный ущерб ввиду совершения ее на заведомо значительно невыгодных условиях (предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента).

Также со своей стороны отметим, что судебная практика неоднозначна. Каждый случай индивидуален и подлежит отдельному рассмотрению и анализу, который должен быть основан на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Будем и дальше следить за судебной практикой по данной категории дел.

[1] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. N 31. Ст. 3824.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410.

[3] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ // Российская газета. N 220. 20.11.2002.

[4] [Определение](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/79d9ca66-4ac5-4187-a4a8-4ef7fdbfc6ec/aa3cc5cd-7ae6-4ff1-a7cd-52b3b7e0299e/%D0%9041-70837-2017__20220811.pdf?isAddStamp=True) Верховного Суда Российской Федерации N 305-ЭС21-21196(5) от 04.08.2022. URL: [https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/79d9ca66-4ac5-4187-a4a8-4ef7fdbfc6ec/aa3cc5cd-7ae6-4ff1-a7cd-52b3b7e0299e/%D0%9041-70837-2017\\_\\_20220811.pdf?isAddStamp=True](https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/79d9ca66-4ac5-4187-a4a8-4ef7fdbfc6ec/aa3cc5cd-7ae6-4ff1-a7cd-52b3b7e0299e/%D0%9041-70837-2017__20220811.pdf?isAddStamp=True).

[5] [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 23.09.2019 N Ф05-15170/2019 по делу N А40-86597/2018 // СПС "КонсультантПлюс".

[6] Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Башкортостан от 26.06.2019 N 33-12332/2019 // СПС "КонсультантПлюс".

[7] [Постановление](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.06.2022 N Ф02-2733/2022 по делу N А33-13182/2017 // СПС "КонсультантПлюс".

[8] [Определение](#) Верховного Суда РФ от 29.03.2022 N 302-ЭС22-2091(1,2) по делу N А33-13182/2017 // СПС "КонсультантПлюс".

[9] [Определение](#) Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.07.2020 N 305-ЭС20-8184 по делу N А40-58198/2018 // СПС "КонсультантПлюс".

[10] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.08.1998. N 31. Ст. 3824.

[11] [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2022 N Ф05-7240/2021 по делу N А41-70837/2017 // СПС "КонсультантПлюс".

[12] [Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 24.11.2022 N Ф05-7240/2021 по делу N А41-70837/2017 // СПС "КонсультантПлюс".

[13] [Постановление](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.07.2022 N Ф01-3180/2022 по делу N А82-17567/2020 // СПС "КонсультантПлюс".

[14] [Постановление](#) Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.12.2022 N Ф08-12257/2022 по делу N А18-81/2020 // СПС "КонсультантПлюс".

Подписано в печать

15.12.2022

---