

ANALYSIS • АНАЛИЗ

Окончание. Начало в № 11 (143)

НИКТО из вышеуказанных волгоградских бизнесменов, будущих фигурантов дела, не был специалистом в земельном праве, и все они обратились к Б., который имел опыт перевода земельных паев в земельные участки. Затем бизнесмены и Б. обратились кадастровому инженеру С., и все они вошли в доверительные отношения, т.е. только некоторые свои действия по передаче денег и оказания услуг оформляли на бумаге.

Так, для того чтобы их земельные паи, стали земельным участком – объектом недвижимости, необходимо выделить земельные паи в натуре, т.е. выделить земельный участок в счет земельных паев, для чего на общем собрании собственников земельных паев утвердить проект межевания земельных участков – земельного участка и выделяемого из него земельного участка; утвердить перечень собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков; утвердить размеры земельных долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков; определить лицо, уполномоченное действовать от имени собственников без доверенности; разместить в средствах массовой информации извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка, образуемого в счет выдела земельных долей земельного участка; произвести кадастровые работы и внести информацию о вновь образованных земельных участках в федеральную кадастровую палату; оформить право собственности на земельный участок как новый объект собственности; уведомить Министерство сельского хозяйства Волгоградской области о предстоящей сделке купли-продажи, так как министерство, в соответствии с законодательством имеет право преимущественной покупки земельного участка. И только после завершения всех указанных правовых процедур собственники смогут продать земельный участок.

Таким образом начали формировать два прилегающих участка, в результате чего Н. становилась собственницей земельного массива общей площадью 381 га. Пока шли процедуры перевода паев в земельные участки, бизнес-партнеры в 2012 году зарегистрировали «Потребительское Общество «РА». Партнер инвестор К.А. передал участки, оформленные на его жену в ПО «РА» в безвозмездное пользование по договору.

УЖЕ РАННЕЙ весной 2012 года для родившегося бизнеса нужны были новые инвестиции в обработку земли, покупку семян и оборудования для обработки выращенной продукции, сертификация и т.д. в соответствии с разработанным ранее планом.

Партнер инвестор К.А. инвестировать в эту часть бизнеса не стал. Работы по переводу паев в земельные участки, проводимые К. при содействии П., специалиста Б. и кадастрового инженера



Напомним читателям суть весьма необычного уголовного дела, анализ которого мы начали в прошлом номере газеты. В конце декабря 2015 года следственным отделом СК по Центральному району г. Волгограда было возбуждено дело по признакам ч.4, ст.159 УК РФ. По версии следствия потерпевшему К.А. в результате якобы мошеннических действий К. с землями сельхозназначения был причинен ущерб более трех с половиной миллионов рублей. До конца мая 2016 года следствие проводило следственные действия в отношении К., затем для продолжения следственных действий дело было передано следователям МВД Центрального района областного центра. Благодаря грамотным действиям адвоката, «потерпевший» и «обвиняемый» фактически поменялись ролями, а само дело... бесследно исчезло. Учитывая неординарность данного дела, в котором на стороне обвиняемого выступил адвокат Виталий Муковнин (ВОКА, Адвокатская консультация № 11), редколлегия «Волгоградского адвоката» решила рассказать коллегам о «технике» достижения положительного для доверителя результата.

К. продолжались. Часть работ была оплачена по безналичному расчету, части наличным по квитанциям и чекам, частично были взяты расписки, небольшая часть денег из пяти миллионов, переданных по соглашению, была с одобрения К.А. выдана на оплату услуг без расписки.

К концу 2012 года работы по оформлению земли были проведены, и все участники бизнеса ждали ответа из Министерства сельского хозяйства на одобрение сделок с землей.

В конце 2012 года, когда все работы по оформлению земли были практически завершены, К. передал все финансовые отчеты через общую знакомую П. потерпевшему К.А. Документы, связанные с оформлением земли, с согласия К.А., обвиняемый К. передал кадастровому инженеру С. для завершения оформления оставшихся двух земельных участков, а часть документов хранилась в ПО «РА» у директора К.С..

В 2014 году, так как бизнес с овощами не задался, участники ПО «РА» решили ликвидировать предприятие. Весной 2015 года, когда Минсельхоз одобрило сделки по двум участкам, собственники этих участков выдали доверенности кадастровому инженеру С., который сначала оформил право собственности на земельный участок на собственника паев, а затем передал по гражданско-правовому договору эти участки Н. – жене К.А., но не сообщил обвиняемому К. о том, было ли это договором купли-продажи или сделки имели иную гражданско-правовую природу.

В начале осени 2015 года потерпевший К.А. потребовал от К. и П. передать ему земельный участок площадью 35,7 га, который был оформлен в равных долях на обвиняемого К. и общую знакомую П. по, как мы помним, общей договоренности между всеми участниками бизнес проекта.

Обвиняемый К. и П. выдали доверенности тому же кадастровому

инженеру С., который передал Н. долю П. по договору дарения, а долю К. – по договору купли-продажи.

Сразу после того, как все семь участков оказались в собственности семьи К.А., он предъявил требования к обвиняемому К. о возмещении убытков в размере 7,5 миллионов рублей. К. не согласился с его требованиями, тогда К.А. обратился в Следственный комитет, а СК возбудил дело по ч.4 ст.159 УК РФ в отношении К. о присвоении последним почти 4-х миллионов рублей при совершении сделок с землей.

ИСПОЛЬЗУЯ полномочия, данные адвокату Законом об адвокатуре и ст.3 ст.86 УПК РФ, защитник пытался опросить участников взаимоотношений земельных участков. После бесед с ними стало понятно, что никто кроме специалиста Б. ничего не помнит, и ни у кого нет желания давать показания по уголовному делу. А все документы по сделкам, как уже говорилось, в том числе и финансовые отчеты, К. передал потерпевшему К.А....

Затем моего подзащитного пригласили для «урегулирования возникшей проблемы» на встречу с доверенным лицом потерпевшего К.А., фактически на «стрелку», после чего К. попросил защитника поучаствовать в этой неформальной встрече.

Обвиняемому К. сообщили, что ему необходимо сделать, чтобы позиция потерпевшего по уголовному делу смягчилась. Защитник, в свою очередь, сообщил доверенному лицу К.А. о том, что по возбужденному СК уголовному делу сторона защиты заявит ходатайства о допросе свидетелей и проведении очной ставки с потерпевшим, то есть обвиняемый займет активную оправдательную позицию, и что на данной стадии уголовного дела еще преждевременно говорить об условиях.

Тем не менее, доверенный К.А.

попросил защитника обвиняемого К. все-таки связаться с адвокатом потерпевшего К.А., чтобы «обсудить смягчение условий».

После анализа всей ситуации защитник К., предложил своему подзащитному действовать строго формально по данному делу и активно пользоваться правами, предусмотренными уголовным процессом для защиты. Так, конструкция обязательных признаков состава преступления относящихся к объективной стороне деяния «Мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием», относится к материальным составам, так как в составе в качестве обязательного его признака указывается общественно опасное последствие.

Как следовало из постановления о привлечении К. в качестве обвиняемого, размер общественно опасного последствия, т.е. размер причиненного вреда, следствие определило в сумме 3 млн 926 тыс. 500 рублей. В том же документе следователь указывал на соглашение. Поэтому сторона защиты ходатайствовала перед следствием о предоставлении заверенной копии данного соглашения для исследования его текста с правовой точки зрения.

Исследовав текст соглашения заключенного между предпринимателем К. и К.А. в марте 2011 года о выполнении работ в интересах заказчика (доверителя) по которому доверитель К.А. доверил К. работы по поиску, подбору и оформлению в собственность доверителя и за его счет земельных участков сельхоз назначения..., было установлено, что оплату за земельные участки стороны договорились производить по цене от 15 000 до 35 000 рублей, с целью получения средней цены 1 га земли в пределах 22 000-25 000 руб. Стороны также пришли к соглашению, что все затраты доверенного

лица по данной работе оплачиваются доверителем из собственных средств и за свой счет. А результат работ передается заказчику в виде прав на земельные участки соответствующей суммарной стоимости по учетной цене.

Защитник установил, что данное соглашение представляет собой гражданско-правовой договор, имеющий правовую природу договора поручительства, а в соответствии со ст. 861 ГК РФ по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия. Таким образом, стороны данного договора имеют взаимные права и обязанности. Обязанностью поверенного является исполнение данного ему поручения, обязанность доверителя без промедления принять от поверенного все исполненное в соответствии с договором.

Из постановления о привлечении в качестве обвиняемого следовало, что потерпевший К.А. исполнил свою обязанность доверителя по несению затрат на приобретение земельных участков, т.е. передал обвиняемому К. 5 млн рублей на покупку земли; также из постановления следовало, что обвиняемый К. исполнил работы по поиску, подбору и оформлению в собственность доверителя земельных участков.

Стороны не составили акта выполненных работ, но из постановления следовало, что работы выполнены, так К.А. сообщил следствию о том, что К. передал ему семь земельных участков общей площадью 381 га (35,7 га + 15га+15га+15га+15га+214,26 га+ 71,42га).

К.А. сообщил следствию, что К. приобрел земельные участки по заниженной цене, деньги присвоил, однако из соглашения следовало, что доверитель К.А. обязался принять земельный участок по цене 22 000-25 000 рублей.

Как было указано выше, имелось и дополнительное соглашение от того же числа, о котором К.А. не сообщил следствию, но которое определяло порядок расчетов за оказанные услуги по подбору и оформлению земель в собственность доверителя в случае отсутствия дополнительного финансирования для осуществления проекта по комплексному развитию перерабатывающего комплекса на приобретенной земле. Стороны договорились, что сумма вознаграждения составит 10% от суммы договора и 30% от «уторгованных» сумм (22 000-25 000 рублей). (Два указанных документа приведены в полном объеме без сокращений и редакции).

Сторона защиты обратилась аудитором и поставила перед специалистом вопрос: «Какова сумма задолженности К.А. по условиям соглашения и доп. соглашения перед К. за переданные К.А. семь земельных участков общей площадью 381 га» («Какова сумма вознаграждения К. по соглашению о выполнении работ в интересах заказчика (доверителя) от 3 мая 2011 г. (далее по тексту – Соглашение) и дополнительному соглашению к соглашению о покупке земли от 3 мая 2011 г. (далее по тексту – доп. соглашение), заключенным между К. А. и К.?»).