

Аудитор произвел расчет: стоимость переданных заказчику (доверителю) участков площадью 381 га по учетной цене составила 8 382 000 руб. (381x22 000 = 8 382 000). Размер «уторгованной» суммы – 3 482 340 руб. Вознаграждение за «уторгованную» сумму – 1 044 702 руб. (3 482 340x30%=1 044 702). Вознаграждение от суммы договора – 490 000 руб. (5 000 000 – 100 000)x10% = 490 000. Сумма вознаграждения доверителю – 1 534 702 руб. (1 044 702 + 490 000 = 1 534 702).

Из произведенного расчета аудитора следовало, что задолженность доверителя по исполнению соглашения о выполнении работ в интересах заказчика (доверителя) и дополнительному соглашению к Соглашению о покупке земли составляет 1 млн 534 тыс. 702 рубля.

Из данного факта можно было сделать вывод, что К.А. вместо того, чтобы выплатить вознаграждение К. в размере указанной суммы, обратился в СК, обвиняя К. в якобы присвоении почти четырех миллионов рублей!

В этой связи сторона защиты подала ходатайство следствию о приобщении данного заключения к материалам дела, опросе аудитора, и назначении судебно-бухгалтерской экспертизы по делу с постановкой того же вопроса перед экспертом. Но следствие уклонилось от рассмотрения данного ходатайства.

ЧТОБЫ перевести правоотношения из уголовно-правовых в гражданско-правовые, адвокат обвиняемого К. рекомендовал своему подзащитному направить претензию к К.А. с требованием исполнить свою обязанность по оплате работ по соглашению.

Уже через девять дней К. получил ответ от К.А. Тот ответил, что у него вообще отсутствует информация о соглашении от 3 мая 2011 года и дополнительном соглашении от того же числа. Этот ответ прямо свидетельствовал, что К.А. не намерен выплачивать вознаграждение К., а из этого следовало, что мошенничество, то есть хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, совершил не К. в отношении К.А., а наоборот.

Сторона защиты приобщила к материалам дела претензию и ответ на нее, просила опросить всех лиц, которые были связаны с процессом оформления земли, в том числе, собственников паев, кадастровых инженеров, а также ходатайствовала о проведении очных ставок.

Следствие опросило всех участников взаимоотношений, но никто ничего не помнил, проведенная следствием очная ставка К. и К.А., также ничего не дала; К.А. сказал, что он просто дал денег на покупку земель, а об иждивении К., по неизвестным ему причинам, просил К.А., чтобы земли были оформлены на его жену Н., с чем К.А. согласился.

Следствие сосредоточилось на выяснении обстоятельств, куда были протрачены деньги К.А. и чем эти траты может подтвердить обвиняемый К.

Адвокат обвиняемого в порядке ч.3 ст. 86 УПК РФ, ст. 8 Закона

об адвокатуре РФ опросил начальника кадастрового инженера С., где выяснилось, что средняя цена с/х земли в Ленинском районе в 2011 году составляла не менее 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей за гектар.

Сторона защиты также провела оценочное исследование у оценщика и выяснила, что рыночная стоимость переданных К.А. земельных участков, а также рыночная стоимость услуг по оформлению в собственность земельных участков, включая поиск земельных участков, ведение переговоров с пайщиками, проведение собраний по согласованию границ межевания земельных участков, публикации в СМИ о проведении межевания, межевание земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет, **сопровождение сделок по переходу права собственности на земельные участки по данным справок оценщика составляет 14 215 000 (четырнадцать миллионов двести пятнадцать тысяч) рублей!**

К. и его защитник обратились к аудитору и поставили перед ним вопрос: «Какова сумма реального ущерба К.А., причиненного К. при выполнении соглашения о выполнении работ в интересах Заказчика (доверителя)? Вывод аудитора был таковым: «Заказчику (доверителю) переданы 7 земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 381 га, расположенные в Ленинском районе Волгоградской области. Расходы Заказчика (доверителя) в виде суммы переданных К. денежных средств в размере 5 млн рублей не превышают рыночную стоимость полученных земельных участков и услуг по оформлению в собственность земельных участков. Имущественный ущерб Заказчика (доверителя) К.А. при выполнении соглашения о выполнении работ в интересах заказчика (доверителя) 3 мая 2011 г. отсутствует.

Сторона защиты приобщила к материалам дела исследования и ходатайствовала по проведению комплексной судебно-оценочной экспертизы и судебно-бухгалтерской экспертизы с теми же вопросами вызове и допросе специалистов. Следствие снова проигнорировало данное ходатайство.

КАК БЫЛО указано выше, весной 2015 года когда Министерство сельского хозяйства одобрило сделки по двум участкам, собственники этих участков выдали доверенности кадастровому инженеру С., который сначала оформил право собственности на земельный участок на собственников паев, а затем передал по гражданско-правовому договору эти участки Н., жене К.А., но не сообщил обвиняемому К. были ли это договоры купли-продажи или они имели иную гражданско-правовую природу.

Этому-то инженеру С. обвиняемый К. и их общера С. выдали доверенности, на основании которых инженер С. передал Н. долю П. по договору дарения, а долю К. – по договору купли-продажи. При этом К. не знал, по на по какой цене инженер С. передал Н. участки. Следствие же отклонило ходатайство обвиняемого об истребовании документов по сделкам.

Так как К. выдал доверенность инженеру С. для переоформления доли земельного участка, который был оформлен на П. и К. в равных долях, то из этого следовало, что между обвиняемым К. и инженером С. возникли правоотношения договора поручения, где в соответствии с ч.1 ст. 971 ГК РФ одна сторона – инженер С. (поверенный) обязался совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) – обвиняемого К. определенные юридические действия: переоформить через договор купли-продажи право собственности на долю земельного участка на жену К.А. – Н.

В связи с этим поверенный кадастровый инженер в соответствии со ст.974 ГК РФ обязан: «сообщать доверителю по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения; передавать доверителю без промедления все полученное по сделкам, совершенным во исполнение поручения; по исполнении поручения или при прекращении договора поручения до его исполнения без промедления возратить доверителю доверенность, срок действия которой не истек, и представить отчет с приложением оправдательных документов, если это требуется по условиям договора или характеру поручения».

Цена участка П. и К. по договору составила 464 000 руб. и, следовательно, формально ½ доля стоила 232 000 рублей. Исходя из этого, поверенный инженер С. должны был отчитаться перед обвиняемым К. за эту сделку, и передать ему 232 000 рублей. Адвокат рекомендовал своему подзащитному направить претензию инженеру С. и потребовать от него отчета по сделкам с тремя земельными участками, а, кроме того, передать доверителю К. все полученное по сделке купли-продажи ½ доли.

Инженер С. ответил на претензию и сообщил, что все документы он предал К.А., так как все участки были приобретены на его деньги.

Далее защитник К. выяснил, что при регистрации доли участка, оформленного в равных долях на П. и К., супруга К. не выдала нотариально заверенного согласия на отчуждение недвижимого имущества – ½ доли земельного участка. И так как К.А. требовал переоформить на его жену Н. указанный участок срочно, то в спешке инженер С. переоформил долю К. на жену потерпевшего К.А. без этого нотариального согласия супруга.

Таким образом, **у супруги обвиняемого К. было право требовать признания сделки недействительной на основании того, что она не дала своего согласия на данную сделку, а согласно абз.2.п.3. ст.35 СК РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, необходимо получить согласие другого супруга.**

Ранее, в конце апреля 2015 года, П. выдала доверенность инженеру С. и при его посредничестве переоформила право собственности на свою ½ долю участка на жену потерпевшего К.А. – Н. через договор дарения. П. и К. были собственниками одного участка в равных долях,

они не являлись родственниками Н. – супруги К.А., при этом один собственник подарил свою долю Н. при посредничестве инженера С., а другой собственник продал свою долю той же Н. при посредничестве того же инженера С.

Фактически это выглядит так: Н., желая обладать именно этим участком, но желая приобрести его недорого, и зная, что один собственник доли, находящийся в некоей зависимости от Н., готов уступить недорогого Н. свою долю, а другой собственник доли мог бы и перекупить долю участка по предлагаемой цене, чтобы обойти право преимущественной покупки, оформляют переход права собственности через договор дарения, другому же собственнику ничего не остается, как продать свою долю Н.

Таким образом, у супруги обвиняемого К. было также право требовать признания сделки недействительной указанного договора дарения, который прикрывал другую сделку. На основании того, что действия П. были направлены на лишение ее права преимущественной покупки, предусмотренной ч. 2.ст.250 ГК РФ, как собственника ½ доли принадлежащей семье обвиняемого К. земельного участка и, сделка между П. и женой потерпевшего К.А. в соответствии со ст.170 ГК РФ де-факто является притворной сделкой, то есть сделкой, которая совершена с целью прикрыть другую сделку и, следовательно, может быть признана судом ничтожной.

Сторона защиты увидела, что при подаче иска к супруге К.А. о признании сделок по участку П. и К. недействительными, для того чтобы сохранить право собственности на этот участок, Н. и П., а возможно, и инженер С. должны будут сообщить суду, почему они пытались обойти право преимущественной покупки и почему не соблюли весь порядок сделки с недвижимостью супругов. В этом случае и неизбежно придется давать показания в гражданском процессе, которые они не хотели давать в уголовном процессе.

Предположения защиты оказались верными. Так Н. и П. пояснили на суде про соглашение, про совместный бизнес, почему он не пошел, про взаимоотношения всех участников, кто кому передавал деньги по этому участку и в каком объеме, кому фактически принадлежали деньги, и как за них отчитывались, и почему спорный участок был оформлен на П. и К.

Иск был удовлетворен частично и обвиняемый К. стал снова собственником ½ доли, но собственником этого участка, так и осталась Н.

Кроме того, при рассмотрении Ленинским районным судом иска супруги обвиняемого К. к Н. и П. о признании сделок недействительными выяснилось, что инженер С. и Н. указали в договоре купли-продажи ½ доли земельного участка площадью 35,7 га всего 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей, в то время как номинально доля стоила 232 000 рублей, а в договоре дарения инженер С. и Н. оценили вторую долю этого участка в 20 000 рублей, при той же номинальной стоимости доли в 232 000 рублей.

КАК УЖЕ было сказано, в постановлении о привлечении в качестве обвиняемого

го К., следствие указывало, что этот участок площадью 35,7 га приобретен К. у С. для К.А., за 50 000 рублей.

Таким образом, стороне защиты было неясно, как следствие определило цену участка в 50 000 рублей, если в договоре купли-продажи между К., П. и С. была указана цена в 464 000 рублей, в договоре дарения П. и Н. – 20 000, в договоре К. и Н. – 15 000. То есть не совпадали ни одна из цифр, ни их сумма и ни их разность.

В это же время адвокат от имени обвиняемого К. по доверенности предъявил иск к К.А. и его супруге о выплате вознаграждения по соглашению между К. и К.А. за переданные семь земельных участков в размере 1 534 702 рублей за оказанные работы.

В этом гражданском процессе в Красноармейском районном суде были запрошены документы по всем семи участкам. И тогда выяснилось, что участок площадью 714,2 га, который был указан в постановлении о привлечении К. в качестве обвиняемого, как приобретенный К. для К.А. за 110 000 рублей, был передан жене К.А. – Н. по договору дарения от собственников при посредничестве инженера С. за 10 000 (!). А еще один участок, указанный в постановлении как переданный за 193 500 рублей был также передан собственниками жене К.А. по договору дарения при посредничестве того же инженера С. и оценен сторонами в 20 000 рублей.

Таким образом, стороны договоров дарения оценивают участок 71,42 га с рыночной стоимостью 2 504 000 руб. в 10 000 десять тысяч, а участок площадью 214,26 га – рыночной стоимостью в 7 350 000 руб. – всего в 20 000 рублей.

Стороне защиты стало также не понятно, как следствие определило цену участков площадью 714, 2 га в 110 000 рублей, и участок площадью 214,26 га в 193 500 рублей.

Защитник обвиняемого К. ходатайствовал перед следствием о приобщении этих документов к материалам дела, о допросе собственников участков в качестве свидетелей, о проведении бухгалтерской правовой экспертизы. Всего за период с февраля по конец мая сторона защиты заявила около тридцати ходатайств, содержащих около шестидесяти требований. Начиная с апреля следствие перестало рассматривать наши ходатайства и проигнорировало более 25 ходатайств. Защита обжаловала бездействие следствия, после чего **следствием обвиняемому К. было предложено переквалифицировать его деяния с ч.4 ст.159 УК РФ «Мошенничество» на менее тяжкое преступление, а именно – причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием ст.165 УК РФ.**

Обвиняемого К. это предположение не заинтересовало, тогда Следственный комитет передал дело для дальнейшего расследования в отделение полиции. Сторона защиты до сих пор не может найти это дело...

Виталий МУКОВНИН, адвокат (ВОКА, адвокатская консультация № 11).