

УДК 332

## АНАЛИЗ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА КАК ИНСТРУМЕНТ ВЫЯВЛЕНИЯ ПРИЗНАКОВ ПРОТИВОПРАВНЫХ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ

**Анна Анатольевна Шибанова**

кандидат экономических наук, старший преподаватель

**Оксана Васильевна Попова**

студент

popova.oksanoh2014@yandex.ru

Московской академии Следственного комитета имени А.Я. Сухарева

г. Москва, Россия

**Аннотация.** В настоящей статье рассматривается роль анализа данных бухгалтерского учета как инструмента выявления признаков противоправных сделок с землей. Авторы исследуют особенности документооборота, проблемы квалификации мнимых и притворных сделок, а также сложности формирования доказательственной базы при расследовании экономических преступлений в сфере недвижимости.

**Ключевые слова:** бухгалтерский учет, незаконные сделки с землей, первичные учетные документы, мнимые сделки, притворные сделки, кадастровая стоимость, экономические преступления.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», бухгалтерский учет представляет собой «формирование документированной систематизированной информации об объектах, предусмотренных данным законодательным актом, и составление на ее основе бухгалтерской отчетности» [10].

Систематизация и хронология являются ключевыми принципами как для процесса формирования бухгалтерской отчетности, так и для последующей интерпретации полученных сведений. Под систематизацией следует понимать «группировку учетной информации по однородным счетам, что позволяет повысить достоверность данных и сделать их более удобными для анализа и последующего использования. Хронологический принцип предполагает фиксацию хозяйственных операций строго в порядке их фактического совершения» [2].

До 2013 года в практике бухгалтерского учета применялись два подхода к оформлению первичной документации: для ряда операций использовались унифицированные формы (стандартизированные бланки, утвержденные на законодательном уровне). В случаях, когда унифицированная форма отсутствовала, организации имели право разрабатывать и применять собственные шаблоны документов.

Вступление в законную силу упомянутого Федерального закона (с 1 января 2013 года) дало экономическим субъектам право самостоятельно разрабатывать формы первичных документов при условии обязательного соблюдения определенных требований. Однако следует отметить, что до сих пор многие организации продолжают использовать унифицированные бланки, поскольку это удобно и не противоречит действующему законодательству. Иными словами, мы видим: многие унифицированные формы первичных документов стали рекомендуемыми, но некоторые из них являются обязательными.

В письме Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 6 марта 2013 г. N 03-03-06/1/6700 «Об учете расходов на ГСМ для налогообложения прибыли организаций» указано, что формы документов,

утвержденные уполномоченными органами на основании иных федеральных законов и применяемые в качестве первичных учетных документов (например, кассовые), сохраняют обязательный характер использования [5].

С перечнем обязательных унифицированных форм первичных учетных документов можно ознакомиться на официальном сайте Министерства финансов Российской Федерации [4]. Бухгалтерский учет фиксирует ключевые финансовые и хозяйственные операции: доходы и расходы, денежные переводы, сделки (в т.ч. с недвижимостью) и т.д. Каждый такой факт обязательно должен быть подтвержден первичным учетным документом (такой документ составляют, как правило, либо в момент совершения операции, либо сразу после нее. Ответственное лицо обязано своевременно передавать эти документы для регистрации в бухгалтерских регистрах и гарантировать достоверность указанных данных. Законодательство запрещает учитывать фиктивные операции и отражать в учете мнимые или притворные сделки.

Согласно ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, мнимая сделка – это «формальная операция без намерения создать правовые последствия» [1]. Такого рода сделки могут совершаться во избежание наложения взыскания на имущество должника: например, стороны могут оформить договор купли-продажи недвижимости, зарегистрировать переход права собственности на нее покупателю, однако продавец фактически сохраняет контроль над имуществом.

Также в ст. 170 Гражданского кодекса РФ дается определение притворной сделки – это «сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях». В качестве примера можно привести такую ситуацию: в договоре купли-продажи недвижимости продавец и покупатель указывают заниженную стоимость, по договору на расчетный счет продавца перечисляется лишь часть суммы, остальное покупатель отдает продавцу наличными денежными средствами.

Мнимые и притворные сделки не считаются уголовно наказуемыми, поскольку не запрещены Уголовным кодексом Российской Федерации, однако

они признаются недействительными: стороны обязаны вернуть все полученное по сделке либо возместить его стоимость, если возврат в натуре невозможен.

Действующее законодательство предусматривает уголовную ответственность за иные нарушения: мошенничество, принуждение к сделке (или отказу от нее) под угрозой насилия, а также за заведомо незаконные сделки. К последним относят операции, нарушающие нормы ГК РФ и других нормативно-правовых актов. Например, это сделки с имуществом под судебным арестом; с искажением реальной стоимости недвижимости; с фальсификацией данных в ЕГРН.

По данным Министерства внутренних дел России, в последние несколько лет количество экономических преступлений, включая нарушения по ст. 170 УК РФ (регистрация незаконных сделок с недвижимым имуществом) стабильно увеличивается. Эту же тенденцию отмечает Е.В. Максимова в статье «Проблемы квалификации преступления, предусмотренного статьей 170 Уголовного кодекса Российской Федерации» [3].

Таблица 1

Статистика выявленных преступлений в сфере экономической деятельности. Данные взяты на официальном сайте Министерства внутренних дел Российской Федерации [8].

Год	Выявлено преступлений в сфере экономической деятельности (в отчетном периоде)	
	Всего, тыс.	Удельный вес в общем числе зарегистрированных преступлений, %
2023	105,2	5,41
2024	105,4	5,5
2025	107,2	6,1

Рост популярности электронных подписей привел к новой угрозе: мошенники научились их подделывать, и теперь сделки с недвижимостью могут заключаться без ведома реальных собственников (в том числе если у собственника нет цифровой подписи).

Согласно ст. 550 ГК РФ, договор купли-продажи недвижимости оформляется в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами. Для сделок с землей и другой недвижимостью требуется составить три экземпляра договора: по одному для каждой стороны и третий для подачи в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

После заключения сделки земельный участок отражается организацией-покупателем в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Важно, чтобы на счете была отражена достоверная информация: при покупке земельного участка необходимо проводить независимую оценку земли. Кроме стоимости приобретенного земельного участка в бухгалтерском учете также отражаются следующие данные: способ его приобретения (например, купля-продажа, обмен), дата совершения сделки, способ ее финансирования и стоимость участка. Кроме того, в силу ст. 29 Федерального закона «О бухгалтерском учете», первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Несоблюдение требований Федерального закона влечет юридическую ответственность, а должностные лица обязаны гарантировать достоверность данных в первичных учетных документах. Государственные органы решают задачу привлечения к уголовной ответственности в два этапа: сначала квалифицируют деяние как преступление, затем определяют меру наказания.

Привлечению к уголовной ответственности за регистрацию незаконных сделок с землей может препятствовать несколько аспектов. Ключевая проблема – выявление таких сделок. Именно установление факта совершения незаконной сделки вызывает наибольшую трудность, поскольку нарушение прав на землю может быть связано с неправомерным приобретением, использованием или

передачей прав. В связи с этим необходимо установить четкие, адекватные правовые механизмы, позволяющие определить законность сделки.

Важнейшим этапом при расследовании любого преступления является формирование доказательственной базы – именно этот этап является самым сложным, поскольку найти доказательства совершения преступления в сфере экономики достаточно сложно.

Таким образом, следователь, расследующий уголовное дело по факту совершения незаконной сделки с недвижимостью, должен не просто знать уголовное право, а глубоко разбираться в тонкостях оформления и регистрации документов. В первую очередь, необходимо изучить договор купли-продажи, платежное поручение, если оплата была безналичной, или приходный кассовый ордер при расчетах наличными денежными средствами, а также выписку из Росреестра о кадастровой стоимости участка и документ, подтверждающий право собственности на землю. Если гражданско-правовой договор составлен с нарушениями, Росреестр по закону обязан отказать в регистрации, и поэтому сам факт регистрации некорректно оформленных документов может прямо указывать на коррупцию в самом ведомстве [9].

Однако главная сложность при доказывании совершения незаконной сделки заключается в сборе доказательной базы: следователю нужно установить, какое именно действие нарушает закон, кто его совершил и каковы были мотивы. Для этого важно понимать особенности бухгалтерского документооборота и уметь выявлять намеренные или случайные ошибки в документах.

Приведу такой пример: коммерческая организация А. планирует продать организации Б. земельный участок за 5,5 млн рублей. В Российской Федерации установлена обязанность по уплате налога с продажи любого имущества стоимостью свыше 250 тысяч рублей, в том числе с продажи недвижимости. В случае, если совокупная стоимость проданного имущества (в частности, недвижимости) не превысила 5 млн рублей, ставка налога составляет 13%, в противном случае (когда стоимость имущества превышает указанную сумму) ставка налога равна 15% [11]. Чтобы уменьшить размер налога,

недобросовестные организации заключают договор купли-продажи на стоимость 5 млн рублей и дополнительное соглашение о передаче покупателем продавцу 500 тысяч рублей. Сделка совершается, в бухгалтерскую документацию организация А. заносит информацию только о договоре купли-продажи. Именно таким образом нарушается законодательство Российской Федерации, и задача следователя состоит в поиске информации о дополнительном соглашении и доказывании факта совершения преступления.

Все чаще граждане обращаются в правоохранительные органы с жалобами на кадастровые компании, которые предоставляют документы с нарушениями оформления. Развитие информационных технологий хотя и повышает доступность государственных услуг, одновременно создает новые возможности для мошеннических схем.

Серьезным препятствием в расследовании преступлений с недвижимостью становится нехватка профильных компетенций и ограниченные экспертные возможности. Для эффективного и качественного производства по уголовному делу необходимы специальные знания и навыки, в том числе умение оценивать объекты недвижимости.

Ввиду отсутствия у правоохранительных органов доступа к отдельным видам экспертиз расследования нередко оказываются неполными или ошибочными. Кроме того, до сих пор отсутствует единый подход к классификации правоотношений в сфере недвижимости – этот вопрос остается предметом научных дискуссий [7]. Эффективность достижения целей уголовного преследования во многом зависит от качества уголовно-правовых норм. Ключевыми критериями здесь выступают стабильность законодательства, результативность вносимых изменений, а также анализ ошибок в квалификации преступлений и практике назначения наказаний.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. №5.
2. Ковалев В.В. Бухгалтерский учет как наука и практика // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2003. № 1(5). С. 120-131.
3. Максимова Е.В. Проблемы квалификации преступления, предусмотренного статьей 170 Уголовного кодекса Российской Федерации // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2016. №1. С. 108-113.
4. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации – URL : <https://minfin.gov.ru/>.
5. Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 6 марта 2013 г. N 03-03-06/1/6700 Об учете расходов на ГСМ для налогообложения прибыли организаций // Информационно-правовой портал ГАРАНТ.РУ – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70230788/>
6. Русанов Г.А. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей (ст. 170 УК РФ) // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу. 2011. №3. С. 34-37.
7. Семенова Е.Г. Сделки с недвижимостью: проблема определения классификационного критерия // Общество и право. 2019. №4 (70).
8. Состояние преступности // Официальный сайт Министерства внутренних дел Российской Федерации – URL: <https://мвд.рф/reports/>
9. Ткаченко А.В. Уголовная ответственность за регистрацию незаконных сделок с недвижимым имуществом // Правовая политика и правовая жизнь. 2016. №2.
10. Федеральный закон от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. №50. Ст. 7344.

11. ФНС России напоминает о порядке обложения НДФЛ с доходов от продажи имущества // Официальный сайт ФНС России – URL: [https://www.nalog.gov.ru/rn77/news/activities\\_fts/16601849/](https://www.nalog.gov.ru/rn77/news/activities_fts/16601849/)

**UDC 332**

## **ACCOUNTING DATA ANALYSIS AS A TOOL FOR IDENTIFYING SIGNS OF ILLEGAL LAND TRANSACTIONS**

**Anna An. Shibanova**

candidate of economic sciences, senior lecturer

**Oksana V. Popova**

student

[popova.oksanoh2014@yandex.ru](mailto:popova.oksanoh2014@yandex.ru)

Sukharev Moscow Academy of the Investigative Committee

Moscow, Russia

**Annotation.** This article examines the role of accounting data analysis as a tool for identifying signs of illegal land transactions. The authors explore the specifics of document management, the problems of qualifying imaginary and fake transactions, as well as the difficulties of forming an evidence base in the investigation of economic crimes in the real estate sector.

**Keywords:** accounting, illegal land transactions, primary accounting documents, imaginary transactions, fake transactions, cadastral value, economic crimes.

Статья поступила в редакцию 20.05.2026; одобрена после рецензирования 19.06.2026; принята к публикации 30.06.2026.

The article was submitted 20.05.2026; approved after reviewing 19.06.2026; accepted for publication 30.06.2026.