

Научная статья
УДК 338.2: 343.352

Статья поступила в редакцию 05.03.2026;
одобрена после рецензирования 20.04.2026;
принята к публикации 30.04.2026.

Коррупция в сфере оборота земли как угроза экономической безопасности

Маргарита Альбертовна Шох

Нижегородская академия МВД России, Нижний Новгород, Россия

Аннотация:

Введение. Коррупция в сфере оборота земли – это значимая угроза экономической безопасности государства, поскольку земля является ограниченным, высоколиквидным и стратегически важным ресурсом. Актуальность темы обусловлена тем, что злоупотребления при предоставлении, регистрации, изменении статуса и изъятии земельных участков приводят к потерям бюджетных доходов, снижению инвестиционной привлекательности территорий, усилению социального неравенства и подрыву доверия к государственным институтам. **Цель** статьи состоит в выявлении основных коррупционных рисков и типичных схем в сфере земельных отношений, а также определении направлений совершенствования правоприменительной практики и профилактики коррупционных проявлений. **Материалы и методы.** В исследовании использованы материалы прокурорского надзора, судебная и правоприменительная практика, а также научные источники по проблемам коррупции, экономической безопасности и земельных отношений. Применяются методы правового, институционального и сравнительного анализа, позволяющие рассмотреть коррупцию как следствие сложной, недостаточно прозрачной системы регулирования дискреционных полномочий должностных лиц. **Результат.** Выявлены устойчивые коррупционные практики в сфере оборота земли: предоставление участков без торгов аффилированным лицам, манипуляции с категорией земель и видом разрешенного использования, фиктивные аукционы, незаконную регистрацию прав. Установлено, что общим признаком таких схем является использование должностного положения в интересах связанных бенефициаров. Сделан вывод о необходимости минимизации административного усмотрения, усиления прокурорского надзора, цифровизации процедур, повышения прозрачности распределения земли.

Ключевые слова:

коррупция,
земельные отношения,
экономическая безопасность,
оборот земли,
коррупционные риски,
муниципальное управление

Для цитирования:

Шох А. М. Коррупция в сфере оборота земли как угроза экономической безопасности // *Экономическая политика и национальная безопасность*. 2026. № 2 (4). С. 102–111.

Информация об авторе:

Шох М. А. – кандидат экономических наук, доцент
Нижегородская академия МВД России
(Российская Федерация, 603950, г. Нижний Новгород, БОКС-268,
Анкудиновское шоссе, д. 3)
доцент кафедры экономики и экономической безопасности учебно-научного
комплекса противодействия экономическим и налоговым преступлениям
shoch37@bk.ru

Original article

The article was submitted March 5, 2026;
approved after reviewing April 20, 2026;
accepted for publication April 30, 2026.

Corruption in the land trade sector as a threat to economic security

Margarita A. Shokh

Nizhny Novgorod Academy of the MIA of Russia, Nizhny Novgorod, Russia



© Шох А. М., 2026

Abstract:

Introduction. Corruption in the land trade sector poses a significant threat to the economic security of the state, as land is a limited, highly liquid and strategically important resource. The relevance of the subject is due to the fact that violations in the allocation, registration, change of status and expropriation of land plots lead to losses in budget revenue, reduction of the investment attractiveness of territories, exacerbation of social inequality and undermining of trust in state institutions. **The research aims** to identify the main corruption risks and typical schemes in the field of land relations, as well as to outline areas for improving law enforcement practices and preventing corruption. **Materials and methods.** The research is based on materials from prosecutorial supervisory, judicial and law enforcement practices, as well as academic sources on issues of corruption, economic security and land relations. Methods of legal, institutional and comparative analysis are employed, enabling corruption to be examined as a consequence of a complex and insufficiently transparent system for regulating officials' discretionary authorities. **Results.** Persistent corruption practices have been identified in the land trade sector: the allocation of land plots to affiliated parties without tenders, manipulation of land categories and types of permitted use, fictitious auctions, and the unlawful registration of rights. The common feature of such schemes has been found to be the use of official position to benefit interested parties. It has been concluded that there is the need to minimise administrative discretion, increase the level of prosecutorial supervision, digitise procedures and improve the transparency of land allocation.

Keywords:

corruption,
land relations,
economic security,
land trade,
corruption risks,
local government

For citation:

Shokh, Margarita A. 2026. "Korrupciya v sfere oborota zemli kak ugroza ekonomicheskoy bezopasnosti" ["Corruption in the land trade sector as a threat to economic security"] (In Russ.). *Ekonomicheskaya politika i natsional'naya bezopasnost' [Economic policy and national security]* 4, no. 2 (May):102–11.

Information about the author:

Shokh M. A. – Cand. Sci. (Econom.), Docent
Nizhny Novgorod Academy of the MIA of Russia
(3, Ankudinovskoe highway, BOX -268, Nizhny Novgorod, 603950,
Russian Federation)
Associate Professor of the Department of Economics and Economic Security
of the Educational and Scientific Complex for Combating Economic and Tax Crimes
shoch37@bk.ru



ВВЕДЕНИЕ Земля – особый ресурс, одновременно являющийся и основой жизнедеятельности, и высоколиквидным активом. Земельное законодательство Российской Федерации представляет собой сложную, многоуровневую систему, фундаментом которой выступает Конституция Российской Федерации¹, относящая земельное законодательство к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Базовым кодифицированным актом выступает Земельный кодекс Российской Федерации², который устанавливает основные принципы отрасли: учет значения земли как основы жизни человека, приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды, единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, деление земель по целевому назначению на категории и другие. Нормы, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать Земельному кодексу. Регулирование осуществляется также указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления, издаваемыми в пределах их компетенции. Такая многосубъектность правотворчества, призванная учитывать местную специфику, одновременно порождает сложность правоприменения и создает значительные предпосылки для коррупционных рисков (Аралкин и Шох 2022).

Коррупция в сфере оборота земли – одна из наиболее латентных и финансово емких областей правонарушений, обусловленная высокой рыночной стоимостью земельных ресурсов и сложностью процедур их оформления. Коррупционным преступлением в сфере землепользования, владения и распоряжения следует считать умышленное действие должностного лица (лиц), которые обозначены в примечании к ст. 201, 285 Уголовный кодекс Российской Федерации³ (далее – УК РФ), а также судей любых судов, за исключением Конституционного

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Интернет-портал правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>). URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102027595/> (дата обращения: 22.03.2026).

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства Российской Федерации (далее – СЗ РФ). 2001. № 44. Ст. 4147.

³ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

Суда Российской Федерации, представителей частного нотариуса и аудитора, также лица или лиц, которые достигли возраста 16 лет (отсутствие признаков ч. 3 ст. 20 УК РФ), направленное на незаконное получения права владения, распоряжения и пользования землей, связанное с извлечением выгоды для себя или третьих лиц (Орлов 2021).

Коррупция в земельной сфере – это системная проблема, исходящая от высокопоставленных чиновников, которые наделены полномочиями принимать решения относительно владения, пользования и распоряжения земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности. Актуальность темы обусловлена тем, что коррупция в земельной сфере наносит прямой ущерб экономической безопасности государства, проявляющийся в неэффективном использовании публичных ресурсов, потерях бюджетных доходов, снижении инвестиционной привлекательности территорий и подрыве доверия граждан к государственным институтам. Масштаб проблемы признан на уровне высшего руководства страны, что делает критически важным изучение коррупционных рисков и поиск радикальных мер для борьбы с этими преступлениями.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ Современные экономические и правовые исследования, изучая явление коррупции, придерживаются гипотезы о ее рентной природе, согласно которой рента – это доход, возникающий вследствие монопольного обладания ресурсом, в данном случае это доход бюрократии, обладающей исключительным административным ресурсом. Институциональный взгляд на источники коррупции в земельных отношениях позволяет сделать вывод о том, что она является следствием сложной и нетранспарентной институциональной среды, в которой многочисленные и противоречивые правовые нормы, нечеткая спецификация прав собственности и их размывание, отсутствие прозрачных процедур формируют множественные коррупционные риски (Щипанов и Чередниченко 2020).

Перманентно лидирующие позиции по числу преступлений, связанных с незаконными операциями с земельными участками, занимают Южный, Центральный и Северо-Западный федеральные округа, что является следствием особой инвестиционной привлекательности земель в этих регионах и их относительно высокой рыночной стоимости, территориальной близости к крупным городским агломерациям, т. е. потенциальным рынкам сбыта, наличия высоколиквидных и продуктивных земель сельскохозяйственного назначения, а также благоприятных климатических условий (Шишов и Шульга 2021).

Анализ российской правоприменительной практики и материалов прокурорского надзора позволяет выделить несколько типичных коррупционных схем, получивших распространение в деятельности органов местного самоуправления и государственных органов.

Наибольший коррупционный потенциал в сфере земельных отношений сосредоточен в дискреционных полномочиях чиновников – там, где закон оставляет пространство для их усмотрения (Утрендеева и Рябцев 2019). Анализ правоприменительной практики способствует выявлению нескольких ключевых точек.

Исследование участников коррупционных отношений в сфере оборота земли позволяет выделить следующие их виды (Шереметьева 2023):

1. Бытовая коррупция, которая представляет собой совокупность противоправных деяний, совершаемых должностными лицами с использованием служебного положения. В структуре данных проявлений выделяются две основные формы: во-первых, это фаворитизм, в т. ч. кумовство и клиентелизм, когда должностные лица, злоупотребляя дискреционными полномочиями, обеспечивают незаконное предоставление земельных участков в пользу родственников или иных лиц, связанных с ними неформальными отношениями, во-вторых, это материальное стимулирование должностных лиц в виде денежных средств или подарков за ускоренное принятие положительного административного решения по вопросам, связанным с реализацией прав на земельные участки, что нарушает принципы равенства и законности в публичном управлении.

2. Коррупция в бизнес-сфере. Участниками этих противоправных деяний являются как должностные лица, обладающие властными полномочиями, так и предприниматели. Здесь самой распространенной формой является взятка за принятие судебного акта, за совершение

действий (или бездействие) по предоставлению земельного участка на условиях, обеспечивающих преимущественные возможности в обход установленных законом процедур и т. д.

3. Коррупция в сфере публичной власти является особой формой злоупотребления служебным положением должностными лицами различных ветвей государственной власти, реализуемой за счет неформальных горизонтальных и вертикальных связей между ними в целях принятия нормативных правовых актов, отвечающих узкогрупповым интересам, либо совершения юридически значимых действий в пользу друг друга. Обязательным элементом данных коррупционных практик является встречное имущественное или неимущественное предоставление (вознаграждение), выступающее в качестве *quid pro quo*. Подобные деяния, как правило, отличаются сложным субъектным составом, опосредованным характером передачи выгоды и внешней легитимностью принимаемых решений (Литра 2021).

Коррупционное поведение участников земельных отношений проявляется в таких формах, как превышение должностных полномочий, взятки, «откаты», злоупотребление служебным положением, растрата и т. д. (Дронов, Ганчар и Шунаев 2024).

Если рассматривать коррупционные отношения в сфере оборота земли с точки зрения коррупционных рисков, то их самая обширная зона сосредоточена в процедуре предоставления земельных участков (Орлов 2022).

Наиболее распространенной коррупционной практикой остается предоставление земельных участков в обход конкурентных процедур. Как показывает анализ, схемы варьируются от прямого нарушения закона до имитации соблюдения формальных требований.

Так, в 2025 году в Тамбовской области было возбуждено уголовное дело в отношении чиновников администрации Мичуринского района, которые предоставили жителю другого региона земельный участок стоимостью более 30 млн рублей без проведения торгов. Участок площадью свыше двух гектаров, государственная собственность на который не была разграничена, впоследствии был разбит на десяток наделов и распродан под коммерческую застройку. Примечательно, что на участке ранее находилась аллея, которую новый собственник вырубил⁴. Основными схемами незаконного получения земли является оформление права собственности на фиктивные или временные постройки с целью дальнейшего выкупа участка без торгов на основании права собственности на объект недвижимости (так называемая «туалетная» схема), присоединение государственных земель к частному участку в сверхнормативных размерах, получение площадей под мнимые проекты социального назначения, реализация которых и не предполагалась, дробление крупных участков на мелкие, не попадающие под требование о проведении торгов с последующей их консолидацией у одного собственника и др.

Судебная практика демонстрирует последовательную позицию арбитражных судов: предоставление земельных участков без торгов допускается лишь при строгом соблюдении процедуры опубликования извещения и отсутствии заявлений иных лиц. Нарушение этого порядка влечет признание договора недействительным.

Более сложная группа коррупционных схем связана с изменением статуса земельных участков, представляющим собой манипуляции с переводом земель из одной категории в другую (например, ценных сельхозземель в земли населенных пунктов) или изменением вида разрешенного использования. Так, масштабная схема реализована в Карачаево-Черкесии, где председатель муниципальной комиссии по регулированию земельных отношений инициировал принятие необоснованных решений о предоставлении своим доверенным лицам 15 гектаров земель сельскохозяйственного назначения в особой экономической зоне «Архыз». Впоследствии участки были разделены на 52 землеотвода и реализованы по заниженной цене. Суд взыскал с 12 физических лиц солидарно 141,5 млн рублей в доход государства⁵. Такие действия могуткратно повысить рыночную стоимость участка, и заинтересованные лица готовы платить за решение вопроса соответствующим образом.

⁴ В Тамбовской области выявили незаконный вывод земли из госсобственности // Российская газета : [сетевое издание]. URL: <https://rg.ru/2025/07/22/reg-cfo/v-tambovskoj-oblasti-vyavili-nezakonnij-vyvod-zemli-iz-gossobstvennosti.html> (дата обращения: 22.03.2026).

⁵ Суд взыскал свыше Р 141 млн по иску прокуратуры Карачаево-Черкесии // РБК : [сетевое издание]. URL: https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/freenews/68ee7fc29a794792204bb8d8?from=regional_newsfeed (дата обращения: 23.02.2026).

Особую опасность представляют коррупционные схемы, латентный период которых исчисляется десятилетиями. В феврале 2026 года Октябрьский районный суд Самары удовлетворил иск заместителя Генерального прокурора об изъятии в доход государства 28 гектаров земли в историческом центре Саратова стоимостью около 450 млн рублей. Суд установил, что еще в 2003 году министр промышленности области и глава администрации Саратова, нарушив антикоррупционное законодательство, передали землю структурам, аффилированным со строительным холдингом. В течение последующих лет участки оформлялись на подставных лиц, однако спустя 23 года схема была раскрыта и земля возвращена государству⁶.

Коррупция может закладываться уже на стадии принятия местных нормативных актов в процессе принятия нормативных актов с коррупциогенными факторами. В ходе проверки прокуратура Янтиковского района Чувашской Республики выявила, что муниципальный административный регламент о проведении торгов на земельные участки (как муниципальные, так и с неразграниченной государственной собственностью) содержит нарушения закона и коррупциогенные факторы, в т. ч. в нем отсутствует обязанность должностных лиц направлять материалы в прокуратуру при выявлении признаков правонарушения или преступления при рассмотрении жалоб. Это является коррупциогенным фактором⁷ согласно подп. «ж» п. 3 Методики, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»⁸.

Одной из наиболее уязвимых для коррупционных проявлений областей публичного управления земельными отношениями является сфера государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. Это обусловлено высокой стоимостью земли как актива, множественностью процедур, требующих административного усмотрения, и вовлеченностью различных субъектов – от государственных регистраторов до кадастровых инженеров. Манипуляции с процедурами и очередями как базовая коррупционная практика, заключающаяся в искусственном создании административных барьеров и последующем «решении проблем» за вознаграждение, является наиболее примитивной, но, к сожалению, устойчивой коррупционной схемой. Классическим примером служит манипулирование системами электронной очереди. Более сложные схемы реализуются на этапе приема документов. Наиболее распространенными видами подделок, выявляемых при регистрации, являются поддельные доверенности и свидетельства о праве на наследство, включая случаи предоставления документов от имени давно умерших лиц. Здесь коррупционная составляющая может заключаться как в прямом сговоре с регистратором, «не замечающим» подлог, так и в организации устойчивых каналов легализации поддельных документов.

Особую общественную опасность представляют схемы, направленные на незаконный вывод земельных участков из государственной и муниципальной собственности. В Чите бывшая сотрудница Росреестра была осуждена за незаконную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, относящийся к категории земель, государственная собственность на которые не разграничена. В результате участок, находившийся в ведении Департамента госимущества, незаконно перешел в частную собственность, причем регистратор оформила не только первичное право, но и последующий переход к иному лицу⁹.

Еще более значительная схема была реализована в Карачаево-Черкесии, где организованная группа, включавшая первого заместителя главы районной администрации (впоследствии

⁶ Суд взыскал свыше Р 141 млн по иску прокуратуры Карачаево-Черкесии // РБК : [сетевое издание]. URL: https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/freenews/68ee7fc29a794792204bb8d8?from=regional_newsfeed (дата обращения: 23.02.2026).

⁷ Прокуратурой выявлены коррупциогенные факторы при проверке муниципальных нормативных правовых актов // Янтиковский муниципальный округ Чувашской Республики : [официальный сайт]. URL: https://yantik.cap.ru/activity/activity/pravoohraniteljnaya-deyatelnostj/prokuratura-yantikovskogo-rajona/novosti_prokurat_yantik/2024-god/prokuraturoj-viyavleni-korrupciogennie-faktori-pri (дата обращения: 22.02.2026).

⁸ Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов (вместе с «Правилами проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», «Методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»): постановление Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 г. № 96 (ред. от 20.04.2024) // СЗ РФ. 2010. № 10. Ст. 1084.

⁹ Сотрудница Росреестра попала под суд за махинации с землей в Чите // aif.ru : [сетевое издание]. URL: <https://chita.aif.ru/society/sotrudnica-rosreestra-popala-pod-sud-za-mahinacii-s-zemley-v-chite> (дата обращения: 03.03.2026).

заместителя министра имущественных отношений), руководителя межмуниципального отдела Росреестра и главу сельского поселения, организовала хищение 5,6 гектара земли Тебердинского национального парка стоимостью более 97 млн рублей. Используя подложные документы о праве наследования, злоумышленники зарегистрировали право собственности на землю особо охраняемой природной территории, после чего разделили участок на 41 часть и приступили к распродаже¹⁰.

Коррупционные схемы могут реализовываться не только при регистрации прав, но и при определении кадастровой стоимости – базиса для налогообложения. Анализ ситуации в Саратовской области выявил системные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки. По мнению экспертов, при расчетах применялись предельно усредненные критерии без учета существенных характеристик объектов (год постройки, этажность, физическое состояние), что привело к парадоксальной ситуации: подвальные помещения старых домов оценивались наравне с многофункциональными торговыми центрами. При этом для большинства объектов коммерческой недвижимости кадастровая стоимость была многократно завышена, то стоимость крупного торгового центра «Тау Галерея» не только не выросла, но даже снизилась по сравнению с предыдущей оценкой. Это позволяет предполагать наличие кулуарных договоренностей между руководством учреждения, проводившего оценку, и владельцами крупных объектов, тогда как основное налоговое бремя легло на субъекты малого предпринимательства. Подобная практика создает питательную среду для коррупции, поскольку допускает возможность произвольного отступления от методики исчисления стоимости¹¹.

Коррупционные схемы реализуются и при организации фиктивных аукционов и оформлении имущества на подставных лиц. Классическая схема приватизации муниципального имущества по заниженной стоимости была выявлена в Крымском районе Краснодарского края. По версии следствия, глава района организовывал аукционы по продаже муниципальных земель, условия которых были адаптированы под победу конкретных лиц – родственников и доверенных лиц чиновника. Победители впоследствии переоформляли участки на членов семьи главы либо дарили их обратно. На незаконно приобретенных участках возводились особняки и коммерческие объекты. Ущерб от действий чиновника может достигать 2 млрд рублей, а количество незаконно выбывших участков – превышать 100¹².

Отдельное направление коррупционных схем связано с легализацией объектов самовольного строительства. В данных ситуациях источником дополнительных коррупционных рисков является деятельность кадастровых инженеров как «посредников» между заявителем и регистрирующим органом. Коррупция в этой сфере чаще всего проявляется во внесении заведомо ложных сведений в техническую документацию. Основные схемы заключаются в занижении площади или изменении этажности, чтобы постройка формально соответствовала нормативам или виду разрешенного использования земли, подготовке межевых планов с фиктивными границами для «подгонки» участка под уже возведенное здание и выдаче экспертных заключений о том, что самострой не угрожает жизни и здоровью, без проведения реальных обследований.

Коррупционные практики связаны и с изъятием земельных участков. Парадоксальным образом не только незаконное предоставление, но и незаконное изъятие земли могут быть инструментами коррупции. Установленный механизм изъятия земель может использоваться для создания дефицита и последующего коррупционного перераспределения. Рабочими коррупционными схемами здесь является искусственное создание «государственных нужд»

¹⁰ В КЧР чиновники обвиняются в хищении земли в Архызе ценой более 97 млн рублей // Информационное телеграфное агентство России (ИТАР-ТАСС) : [сетевое издание]. URL: <https://tass.ru/proisshestviya/25016009> (дата обращения: 23.03.2026).

¹¹ Как завышался кадастр. Системные ошибки чиновников и их последствия // Взгляд-инфо : [сетевое издание]. URL: https://www.vzsar.ru/special/2023/10/20/kak-zavyshalsya-kadastr-sistemnye-oshibki-chinovnikov-i-ih-posledstviya.htm?fbclid=IwAR3qvyLy3L1sftJ6XQV_46DXCEjHjwmqmDqN_DWV-Zt__OH0WBOwvW5P11M (дата обращения: 11.03.2026).

¹² Главарь района: как Сергей Лесь распорядился землями Крымска в своих интересах // Известия (iz.ru): [электронное издание]. URL: <https://iz.ru/1971583/egor-kucher/glavar-raiona-kak-sergei-les-rasporiazhsia-zemliami-krymska-v-svoih-interesah> (дата обращения: 13.03.2026).

с изъятием под предлогом строительства фиктивных инфраструктурных объектов, установление длительных ограничений на землю с целью снижения ее рыночной стоимости и последующей компенсации землевладельцу, сговор оценщиков и чиновников с аналогичными целями или, наоборот, с целью завышения рыночной цены, если выкуп осуществляется у аффилированных лиц, включение в состав компенсации фиктивных убытков или необоснованно высокой упущенной выгоды для связанных с чиновниками компаний, создание административных барьеров и вымогательство взятки за «согласование» сохранения участка в собственности, инициирование принудительного изъятия за «нецелевое использование» с последующей перепродажей. Показательно, что Генеральная прокуратура Российской Федерации в 2024 году поручила провести масштабную проверку в субъектах Российской Федерации, особое внимание уделив случаям незаконного отчуждения земельных участков, расположенных в границах водных объектов, особо охраняемых природных территорий и лесного фонда, а также злоупотреблениям должностных лиц при распоряжении ими.

Коррупция в сфере оборота земли оказывает комплексное негативное воздействие на экономическую безопасность государства, которое может быть определено по нескольким направлениям (Рамазанов 2021). Во-первых, очевидными являются потери муниципальных бюджетов от неправомерного распоряжения земельными ресурсами при предоставлении без торгов, занижении их стоимости и т. д. Масштабы потерь бюджетных доходов по оценкам экспертов исчисляются миллиардами рублей. Во-вторых, коррупция в сфере земельных отношений приводит к усилению концентрации земельных ресурсов в руках узкой группы лиц, монополизации в отраслях, для которых земля является главным ресурсом и, как следствие, всего, что является негативными последствиями монополизации: снижение уровня конкуренции, завышение цен на выпускаемую продукцию и ухудшение ее качества, сокращение объемов ее производства, усиление дифференциации доходов в обществе (Шох 2022). Нередко коррупция в сфере оборота земель приводит к нерациональному и неэффективному использованию земельных ресурсов и формированию экологического ущерба. Строительство в природоохранных зонах, вырубка лесов, нарушение режима водоохраных зон кроме прямых потерь в долгосрочной перспективе приводят к разрушению потенциала устойчивого развития территорий¹³.

В целом коррупция создает неравные условия хозяйствования, вследствие чего добросовестные предприниматели, не имея доступа к административным ресурсам, уходят с рынка, что в результате снижает инвестиционную привлекательность и способствует разрастанию коррупционной среды и укоренению неформальных практик ведения бизнеса. В итоге происходит девальвация правовых норм, усиливается недоверие к государственным институтам и развивается правовой нигилизм, что приводит к подрыву институтов государственного управления (Егорышев 2020).

Законодательство и правоприменительная практика вырабатывают механизмы противодействия коррупционным преступлениям. В России принят большой пакет документов, регламентирующих противодействие коррупции, но необходимо отметить, что ни в одном из них не отражено проведение работы против преступлений в земельной сфере. Одной из причин этого является отсутствие на государственном уровне системы мероприятий по предупреждению коррупционных преступлений в исследуемой области. Решением данной проблемы будет являться принятие ряда необходимых мер, направленных на совершенствование и конкретизацию законодательных норм, регулирующих земельные правоотношения, изменение вектора деятельности правоохранительных органов и органов государственной власти на различных уровнях (Сафаров и Рафикова 2023).

Ключевую роль должна играть антикоррупционная экспертиза нормативных правовых актов, проводимая прокуратурой (Михина 2024). Выявление в документах положений, позволяющих отступать от требований закона или действовать по неоправданно широкому усмотрению, позволяет исключить коррупциогенные факторы еще на этапе проекта или скорректировать действующие акты.

¹³ Щелкина Е. И. Противодействие коррупции в сфере природопользования // Вестник науки. 2024. Т. 1, № 4 (73). С. 324–331.

Перспективным направлением является цифровизация и автоматизация процедур (Евсиков, Суворов и Братчикова 2022). Ключевой вектор в этом направлении – внедрение бесконтактных технологий. Интеграция публичных онлайн-сервисов, позволяющих получить земельный участок «в один клик», минимизирует непосредственный контакт заявителя с чиновником, сокращая возможности для субъективных решений и вымогательства взятки¹⁴. Чем прозрачнее и формализованнее процедура, тем ниже коррупционные риски.

Важным инструментом противодействия коррупции в сфере земельных отношений выступает институт конфискации имущества, приобретенного на неподтвержденные доходы. Практика последних лет демонстрирует ужесточение подхода: Конституционный Суд Российской Федерации в ноябре 2025 года подтвердил, что конфискации подлежит не только первоначально полученное преступным путем имущество, но и любые активы, в которые оно было преобразовано, включая неотделимые улучшения, даже если они были произведены за счет законных средств. Недвижимость может быть изъята у родственников коррупционера, если доказано, что они знали или должны были знать о преступном происхождении средств. Формируется практика «выжженной земли» в отношении коррупционных доходов, исключая возможности сохранения незаконно нажитого имущества. Однако риски, связанные с принятием незаконных решений, сохраняются, что требует постоянного мониторинга и совершенствования контрольных механизмов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ Таким образом, нормативная правовая база земельных отношений представляет собой сложный иерархичный механизм, ключевая проблема которого – не в отсутствии законов, а в правоприменении и наличии зон усмотрения. Коррупционная преступность в сфере землепользования нарушает определенный государством порядок функционирования и взаимодействия в рассматриваемой сфере, что является и одним из факторов угрозы национальной безопасности Российской Федерации (Шох 2024).

Коррупционные риски сконцентрированы там, где принимаются решения о судьбе конкретного участка: при предоставлении земли, изменении ее статуса, регистрации прав. Проведенный анализ позволяет выделить устойчивые коррупционные практики в сфере предоставления и изъятия земельных участков: прямое предоставление без торгов аффилированным лицам, манипуляции с категорией и разрешенным использованием, долгосрочные схемы вывода земель из государственной собственности, манипуляции с очередями и сроками; прямая незаконная регистрация прав с использованием подложных документов; манипуляции с кадастровой стоимостью; проведение фиктивных аукционов с последующим переоформлением имущества на подставных лиц; легализация самовольных построек, а также злоупотребления при изъятии участков под предлогом публичных интересов. Общим элементом всех схем выступает использование должностного положения и аффилированность чиновников с конечными бенефициарами.

Дальнейшее совершенствование правоприменения и эффективное противодействие этим явлениям требует комплекса мер, направленных на сокращение дискреционных полномочий, важнейшими из которых являются прокурорский надзор за местным нормотворчеством, активное внедрение цифровых технологий, минимизирующих непосредственный контакт чиновника и заявителя, снижающих роль человеческого фактора и делающих земельно-имущественные отношения более прозрачными и справедливыми, последовательная практика обращения незаконно приобретенной земли в доход государства независимо от давности совершения сделок и количества промежуточных собственников.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ / REFERENCES

Аралкин Н. А., Шох М. А. Инфраструктурные проблемы развития сельского хозяйства России / *Актуальные проблемы использования специальных знаний при выявлении и доказывании экономических преступлений* : сборник научных статей по итогам Всероссийской научно-практической конференции, г. Нижний Новгород, 26 октября 2021 г. Нижний Новгород : Стимул-СТ, 2022. С. 7–10.

¹⁴ Проведено совещание по вопросам минимизации коррупционных рисков при осуществлении земельного контроля // Комиссия по координации работы по противодействию коррупции в Республике Татарстан : [официальный сайт]. URL: <https://anticorruption.tatarstan.ru/index.htm/news/2394076.htm> (дата обращения: 19.03.2026).

- Aralkin, Nikolai A., and Margarita A. Shokh. 2022. "Infrastrukturnyye problemy razvitiya sel'skogo khozyaystva Rossii" ["Infrastructure problems of agricultural development in Russia"]. In: *Aktual'nyye problemy ispol'zovaniya spetsial'nykh znaniy pri vyyavlenii i dokazyvanii ekonomicheskikh prestuplenii* [Current problems of using special knowledge in identifying and proving economic crimes] (In Russ.). Nizhniy Novgorod : Stimul-ST. P. 7–10.
- Дронов Р. В., Ганчар Н. А., Шунаев А. М. Коррупция в бизнесе: формы проявления и последствия // *Экономика и управление: проблемы, решения*. 2024. Т. 13, № 9 (150). С. 18–29. <https://doi.org/10.36871/ek.up.p.r.2024.09.13.003>
- Dronov, Roman V., and Alexey M. Shunaev, Nikita A. Ganchar. 2024. "Korrupsiya v biznese: formy proyavleniya i posledstviya" ["Corruption in business: forms and consequences"] (In Russ.). *Ekonomika i upravlenie: problemy resheniya*. [Economics and Management: Problems and Solutions] 150, vol. 13, no. 9 (September):18–29. <https://doi.org/10.36871/ek.up.p.r.2024.09.13.003>
- Евсиков К. С., Суворов А. А., Братчикова Л. Р. Цифровая трансформация противодействия коррупции // *Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки*. 2022. № 1. С. 65–78. <https://doi.org/10.24412/20716184-2022-1-67-81>
- Evsikov, Kirill S., and Andrey A. Suvorov, Lyudmila R. Bratchikova. 2022. "Tsifrovaya transformatsiya protivodeystviya korrupsii" ["Digital transformation of anti-corruption"] (In Russ.). *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskkiye i yuridicheskkiye nauki* [Tula State University News. Economic and Legal Sciences], no. 1 (March): 65–78. <https://doi.org/10.24412/20716184-2022-1-67-81>
- Егорышев С. В. Экономическая преступность и её деструктивное влияние на социально-экономическое развитие региона // *Уфимский гуманитарный научный форум*. 2020. № 2 (2). С. 90–97. https://doi.org/10.47309/2713-2358_2020_2_90
- Egorychev Sergey V. 2020. "Ekonomicheskaya prestupnost' i yeyo destruktivnoye vliyaniye na sotsial'no-ekonomicheskoye razvitiye regiona" ["Economic crime and its destructive impact on the socio-economic development of the region"] (In Russ.). *Ufimskiy gumanitarnyy nauchnyy forum* [Ufa Humanitarian Scientific Forum] 2, no. 2 (June):90–7. https://doi.org/10.47309/2713-2358_2020_2_90
- Литра Е. Н. Современные подходы к вопросам криминализации деяний, связанных с нарушением земельного законодательства в странах СНГ // *Право и государство: теория и практика*. 2021. № 9 (201). С. 225–227. https://doi.org/10.47643/1815-1337_2021_9_225
- Litra, Elena N. 2021. "Sovremennyye podkhody k voprosam kriminalizatsii deyaniy, svyazannykh s narusheniyem zemel'nogo zakonodatel'stva v stranakh SNG" ["Modern approaches to the issues of criminalization of acts related to violation of land legislation in the CIS countries"] (In Russ.). *Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika* [Law and state: theory and practice] 201, no. 9 (September):225–7. https://doi.org/10.47643/1815-1337_2021_9_225
- Михина Е. Г. Антикоррупционная экспертиза региональных и муниципальных нормативных актов в системе мер предупреждения коррупции органами прокуратуры // *Вестник Университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА)*. 2024. № 6 (118). С. 92–100. <https://doi.org/10.17803/2311-5998.2024.118.6.092-100>
- Mikhina, Elena G. 2024. "Antikorrupsionnaya ekspertiza regional'nykh i munitsipal'nykh normativnykh aktov v sisteme mer preduprezhdeniya korrupsii organami prokuratury" ["Anti-corruption Expertise of Regional and Municipal Regulations in the System of Corruption Prevention Measures by the Prosecutor's Office"] (In Russ.). *Vestnik Universiteta imeni O. E. Kutafina (MGYUA)* [Bulletin of the University named after O. E. Kutafina (MSAL)] 118, no. 6 (June):92–100. <https://doi.org/10.17803/2311-5998.2024.118.6.092-100>
- Орлов П. П. *Предупреждение коррупционных преступлений в сфере земельных отношений* : монография. Тамбов : Издательский дом «Державинский», 2021. 342 с.
- Orlov, Pavel P. 2021. "Preduprezhdeniye korrupsionnykh prestuplenii v sfere zemel'nykh otnoshenii" ["Prevention of corruption crimes in the sphere of land relations"] 342. (In Russ.). Tambov : Izdatel'skii dom «Derzhavinskii».
- Орлов П. П. Предупреждение коррупции в сфере земельно-строительных отношений, криминологический аспект // *Актуальные проблемы государства и права*. 2022. Т. 6, № 4 (24). С. 584–590. <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2022-6-4-584-590>
- Orlov, Pavel P. 2022. "Preduprezhdeniye korrupsii v sfere zemel'no-stroitel'nykh otnosheniy, kriminologicheskii aspekt" ["Prevention of corruption in the field of land and construction relations, criminological aspect"] (In Russ.). *Aktual'nyye problemy gosudarstva i prava* [Current issues of state and law] 24, vol. 6, no. 4 (December):584–90. <https://doi.org/10.20310/2587-9340-2022-6-4-584-590>
- Рамазанов А. В. К вопросу об оценке косвенного ущерба от коррупционных преступлений // *Вестник Казанского юридического института МВД России*. 2021. Т. 12, № 3 (45). С. 351–358. <https://doi.org/10.37973/KUI.2021.85.36.011>
- Ramazanov, Albert V. 2021. "K voprosu ob otsenke kosvennogo ushcherba ot korrupsionnykh prestupleniy" ["Assessment of Indirect Damage from Corruption Crimes"] (In Russ.). *Vestnik Kazanskogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii* [Bulletin of the Kazan Law Institute of MIA of Russia] 45, vol. 12, no. 3 (September):351–8. <https://doi.org/10.37973/KUI.2021.85.36.011>
- Сафаров В. Р. Рафикова З. М. Противодействие коррупции в сфере земельных отношений / *Развитие современной науки и технологий в условиях трансформационных процессов* : сборник материалов XII Международной научно-практической конференции, г. Москва, 2 июня 2023 г. Санкт-Петербург : Печатный цех, 2023. С. 212–214.
- Safarov, Vladislav R., and Zubarzhath M. Rafikova. 2023. "Protivodeystviye korrupsii v sfere zemel'nykh otnosheniy" ["Combating corruption in land relations"]. In: *Razvitie sovremennoi nauki i tekhnologii v usloviyakh transformatsionnykh protsessov* [Development of modern science and technology in the context of transformational processes] (In Russ.). Saint Petersburg : Pechatnyi tsekh. P. 212–214.
- Утrendeева Х. Н., Рябцев А. Л. Коррупционная составляющая земельных правоотношений в современной России: проблемы, пути решения // *Аграрное и земельное право*. 2019. № 9 (177). С. 24–26.
- Utrendeeva, Khalida N., and Alexander L. Ryabtsev. 2019. "Korrupsionnaya sostavlyayushchaya zemel'nykh pravootnosheniy v sovremennoy Rossii: problemy, puti resheniya" ["Corruption component of land relations in modern Russia: problems, solutions"] (In Russ.). *Agrarnoye i zemel'noye pravo* [Agrarian and land law] 177, no. 9 (September):24–6.
- Шереметьева Н. В. Коррупционные риски в земельных правоотношениях / *Актуальные вопросы противодействия коррупции* : сборник материалов VI научно-практической конференции, г. Владивосток, 9 декабря 2022 г. / ред. И. Н. Баранник. Владивосток : Владивостокский государственный университет, 2023. С. 86–93.

- Sheremeteva, Natal'ya V. 2022. "Korrupsionnyye riski v zemel'nykh pravootnosheniyakh" ["Corruption risks in land relations"]. In: Barannik I. N. (ed.) *Aktual'nye voprosy protivodeistviya korrupsii [Current issues of combating corruption]* (In Russ.). Vladivostok : Vladivostok State University. P. 86–93.
- Шишов А. В., Шульга А. В. Особенности преступлений в сфере регистрации, кадастра и картографии // *Вопросы российского и международного права*. 2021. Т. 11, № 3А. С. 133–138. <https://doi.org/10.34670/AR.2021.70.62.010>
- Shishov, Andrei V., and Andrei V. Shul'ga. 2021. "Osobennosti prestupleniy v sfere registratsii, kadastra i kartografii" ["Features of crimes in the field of registration, cadastre and cartography"] (In Russ.). *Voprosy rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava. [Issues of Russian and international law]* и, no. 3A (June):133–8. <https://doi.org/10.34670/AR.2021.70.62.010>
- Шох М. А., Аралкин Н. А. Агрохолдинги и проблемы монополизации в сельском хозяйстве / *Экономико-правовые проблемы обеспечения экономической безопасности Российской Федерации* : сборник трудов конференции : [электронное издание], г. Нижний Новгород, 17 мая 2022 г. Нижний Новгород : Нижегородская академия МВД России, 2022. С. 286–292.
- Shokh, Margarita A., and Nikolai A. Aralkin. 2022. "Agroholdingi i problemy monopolizatsii v sel'skom khozyaistve". ["Agroholdings and problems of monopolization in agriculture"]. In: *Ekonomiko-pravovye problemy obespecheniya ekonomicheskoi bezopasnosti Rossiiskoi Federatsii [Economic and legal problems of ensuring economic security of the Russian Federation]* (In Russ.). Nizhnii Novgorod : Nizhegorodskaya akademiya MVD Rossii. P. 286–92.
- Шох М. А. Управление экономической безопасностью региональных систем / *Актуальные проблемы межведомственного взаимодействия при выявлении, раскрытии и доказывании преступлений экономической направленности* : сборник научных статей по итогам межведомственного круглого стола, г. Нижний Новгород, 10 декабря 2024 г. Нижний Новгород : Нижегородская академия МВД России, 2024. С. 283–290.
- Shokh, Margarita A. 2024. "Upravlenie ekonomicheskoi bezopasnost'yu regional'nykh system" ["Management of economic security of regional systems"]. In: *Aktual'nye problemy mezhdvedomstvennogo vzaimodeistviya pri vyyavlenii, raskrytii i dokazyvanii prestuplenii ekonomicheskoi napravlennosti [Current problems of interdepartmental interaction in identifying, disclosing and proving economic crimes]* (In Russ.). Nizhnii Novgorod : Nizhegorodskaya akademiya MVD Rossii. P. 283–90.
- Щипанов Э. Ю., Чередниченко В. Г. К вопросу о рентной природе коррупции: экономический и правовой аспекты // *Бизнес. Образование. Право*. 2020. № 1 (50). С. 93–101. <https://doi.org/10.25683/VOLBI.2020.50.154>
- Shchipanov, Eduard Yu., Vitaliy G. Cherednichenko, 2020. "K voprosu o rentnoi prirode korrupsii: ekonomicheskii i pravovoi aspekty" ["On the the rental nature of corruption: economic and legal aspects"] (In Russ.). *Biznes. Obrazovaniye. Pravo [Business. Education. Law]* 50, no. 1 (March):93–101. <https://doi.org/10.25683/VOLBI.2020.50.154>