



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 343

**РАЗГРАНИЧЕНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА С ИНЫМИ СОСТАВАМИ ПРЕСТУПЛЕНИЙ**
DIFFERENTIATION OF FRAUD IN THE SPHERE OF SHARED
CONSTRUCTION WITH OTHER CRIMES

Холова Ольга Александровна, 5 курс, Пермский государственный
национальный исследовательский университет

Kholova Olga Aleksandrovna, 5th year, Perm State University PSU

Аннотация: В данной статье будут рассмотрены разграничения
мошенничества в сфере долевого строительства с иными составами
преступления, а также будут определены их особенности.

Актуальность данной статьи заключается в проблеме разграничения
мошенничеств в сфере долевого строительства.

Annotation: This article will consider the distinction between fraud in the field
of shared construction with other elements of the crime, as well as their features will
be determined.

The relevance of this article lies in the problem of differentiating fraud in the field
of shared construction.

Ключевые слова: мошенничество, уголовно-правовая норма, доленое
строительство, уголовная ответственность.

Key words: fraud, criminal law, shared construction, criminal liability.

Уголовно-правовая норма, содержащаяся в статье 200.3. УК РФ, предусматривает уголовно-правовой запрет на привлечение денег граждан в нарушение порядка, предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве. Данное преступление включено в главу 22 Уголовного кодекса РФ, что свидетельствует о том, что данное преступление относится к экономической деятельности. В роли видового объекта в данной главе выступает экономическая деятельность. Под деятельностью мы будем понимать действия объекта преступления при выполнении объективной стороны преступления, нацеленной на производство экономических благ и услуг, направленных на субъект преступления.

Непосредственным объектом ст. 200.3 УК РФ являются отношения по привлечению денег в долевом строительстве. Также особенностью ст. 200.3 УК РФ является ее специальный состав, который выражается в виде защиты субъектов преступления через 214-ФЗ, то есть требует выполнение требований, указанного выше закона. К предмету преступления ст. 200.3 УК РФ следует отнести денежные средства физических лиц в крупном и особо крупном размерах. В данном случае необходимо сказать о понятии крупный и особо крупный размеры, согласно примечанию 1 к статье 200.3., к крупному размеру относятся суммы превышающие 3 000 000 рублей, к особо крупному размеру суммы, превышающие 5 000 000 рублей.

Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ заключается в привлечении денежных средств граждан в нарушении требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в крупном размере. Для того, чтобы объективная сторона была выполнена необходимо получить денежные средства от физического лица в размере свыше 3 000 000 рублей, а также необходимо нарушить требования законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве.

Законодательство об участии в долевом строительстве на сегодняшнем этапе его развития предусматривает лишь одну форму строительства многоквартирных домов с использованием денег физических лиц и последующим возникновением у них права собственности на жилые помещения в данных домах. Первый и наиболее популярный способ, подробно рассматриваемый в настоящем исследовании, это договор участия в долевом строительстве. Вторым способом, гораздо реже встречающийся на российском жилищном рынке, это выпуск эмитента, являющегося собственником или арендатором (субарендатором) земельного участка и имеющего выданное органом местного самоуправления разрешение на строительство на указанном участке дома, ценных бумаг. Эти бумаги именуются облигациями и представляют собой по существу жилищные сертификаты, фиксирующие право владельца ценной бумаги требовать от эмитента передачу в собственность жилых помещений. И, наконец, третьим способом является строительство домов жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Рассматривая особенности состава преступления, предусмотренного статьёй 200.3. УК РФ, следует отметить, что субъект привлечения денежных средств является общим – вменяемым физическим лицом, достигшим предусмотренного законом возраста уголовной ответственности. Таким образом, за совершение преступления, предусмотренного указанной статьёй, может быть привлечено не только лицо, выполняющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, имеющего статус застройщика, но и участник такого юридического лица (в случае, если последнее имеет корпоративную природу), а также прочие лица.

Субъективная сторона преступления выражается в виде прямого умысла, что означает осознание лицом общественной опасности, совершаемого им деяния, которое нарушает требования Закона об участии в долевом строительстве, которое также может предвидеть возможность или неизбежность наступления преступных последствий.

Законодательная конструкция рассматриваемого состава преступления, её закрепление в уголовном законе позволило разграничить недобросовестные действия при возведении многоквартирных домов от иных деяний, несущих гораздо большую общественную опасность. Здесь справедливо привести позицию Т.Ю. Петровой, отмечающей, что в последние годы многоквартирные дома, возведённые «серыми застройщиками» в законном порядке введены в эксплуатацию быть не могут, поэтому на этом основании пишутся заявления в правоохранительные органы, и встает вопрос об ответственности застройщика.

Таким образом, рассматриваемый состав статьи 200.3. УК РФ обоснованно направлен на отграничение тех лиц, которые имеют действительное намерение выполнять работы по возведению многоквартирного дома, однако нарушает отдельные требования, предусмотренные законом, от явных преступников, заведомо без умысла на строительство заключающими различные договоры и привлекающими деньги физических лиц. Теперь бездействующий предприниматель может понести уголовную ответственность по статье 200.3 УК РФ.

До введения в действие уголовно-правовой нормы, содержащей указанный состав преступления, совершаемые застройщиками общественно-опасные действия квалифицировались по-разному. Органы предварительного расследования «находили» составы таких преступлений как кража, мошенничество, злоупотребление полномочиями и т.д. Однако всё же квалификация деяния по статье 159 УК РФ была наиболее распространённой.

Так, например, приговором Ленинского районного суда г. Самары был осуждён Н., являвшийся одним из участников общества с ограниченной ответственностью «Патио». Действия Н. были квалифицированы как мошенничество с использованием служебного положения в особо крупном размере.

Приговором Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25.09.2021 действия М. были квалифицированы по ч. 5 ст. 33, ч. 3 ст.159.4 УК РФ как пособничество в хищении денежных средств граждан, заключивших договор

участия в долевом строительстве. Ещё одним приговором был осуждён за мошенничество К., при этом были вменены такие квалифицирующие признаки как преднамеренное неисполнение договорных обязательств в предпринимательской деятельности.

Также заслуживает внимание приговор Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края, которым С. признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ.

Следует отметить, что научная дискуссия выработала и обратную позицию о невозможности квалификации действий директора застройщика как мошенничества в случае, если потерпевшее лицо – участник долевого строительства. Такая позиция была основана на доводе о том, что обман как способ совершения мошенничества не позволяет нарушить обязательственное правоотношение, он может только способствовать присвоению существующего права собственности или иного вещного права.

Правоприменитель буквально толковал понятие «жилище», приведенное в примечании к ст. 139 УК РФ, согласно которому под жилищем понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенное для временного проживания. В постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2020 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» была подтверждена данная позиция: «Если в результате мошенничества гражданин лишился не права на жилое помещение, а возможности приобретения такого права (например, в случае хищения денег при заключении фиктивного договора аренды жилого помещения либо хищения денег под видом привлечения средств для участия в долевом строительстве многоквартирных домов), то в действиях виновного отсутствует признак лишения гражданина права на жилое помещение».

Ч. 4 ст. 159 УК РФ не распространялась на отношения, возникающие в связи с долевым строительством, суды подходили к данной проблеме не формально и применяли данный состав в отношении руководства компании застройщика. Также применялась ч. 5 ст. 159 УК РФ, как мошенничество, сопряженное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате», закрепляет, что данный состав имеет место в следующих случаях: «...в действиях лица имеются признаки хищения чужого имущества или приобретения права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием; указанные действия сопряжены с умышленным неисполнением принятых на себя виновным лицом обязательств по договору в сфере предпринимательской деятельности, сторонами которого являются только индивидуальные предприниматели или коммерческие организации; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» виновное лицо является индивидуальным предпринимателем или членом органа управления коммерческой организации». Ч. 5 ст. 159 УК РФ направлена на защиту отношений между лицами, которые занимаются предпринимательской деятельностью, она пришла на смену ст. 159.4 УК РФ и имеет идентичную диспозицию.

В уголовно-правовой литературе можно встретить позицию о том, что преступление, предусмотренное статьёй 200.3. УК РФ, фактически является разновидностью мошенничества и предусматривает специальный его вид относительно общего состава мошенничества. Безусловно, такое мнение вряд ли можно признать обоснованным и соответствующим положениям уголовного закона. Как нами ранее было отмечено, преступление, предусмотренное статьёй 200.3. УК РФ, имеет своим видовым объектом общественные отношения, обеспечивающие установленный порядок осуществления предпринимательской деятельности, а мошенничество – интересы собственности.

Очевидны отличия рассматриваемых составов преступления и по признакам объективной стороны. Как ранее уже было упомянуто, мошенничество является хищением и обладает всеми его признаками, закреплёнными в примечании к статье 158 УК РФ. Состав статьи 200.3. предусматривает иное общественно-опасное деяние и отличное общественно-опасное последствие в виде крупного ущерба.

Анализ судебной практики позволяет прийти к выводу об обоснованности приведённых рассуждений. Так, следует привести в пример дело, которое было рассмотрено в отношении предпринимателя В. Характерной особенностью этого дела являлась переквалификация в ходе судебного разбирательства деяний с мошенничества в особо крупном размере на 12 самостоятельных преступлений, предусмотренных частью 1 статьи 200.3. УК РФ: «Как следует из материалов дела Ведерникову И.В. предъявлено обвинение в совершении преступлений, предусмотренных ч.ч.3, 4 ст. 159 УК РФ, а именно в заключении предварительных договоров купли – продажи квартир, по условиям которых потерпевшие приобретали пай, т.е. долю в строящемся многоквартирном жилом доме. При этом на момент заключения сторонами вышеуказанных договоров квартир в многоквартирном доме, как объекта гражданских прав не существовало, так как возводимый объект являлся самовольной постройкой и на нее не было зарегистрировано право собственности, а фактически квартиры не были построены. Таким образом, суд приходит к убеждению, что Ведерниковым И.В. неправомерно привлекались денежные средства граждан для строительства в нарушение требований закона».

Таким образом, главным основанием отграничения состава преступления, предусмотренного статьёй 200.3 УК РФ и состава мошенничества является субъективная сторона.

Говоря о сравнении составов мошенничества и состава растраты, следует отметить, что здесь отграничение следует осуществлять по объективной стороне преступления. Деяние растраты состоит в том, что виновный, используя правомочия предоставленные собственником в отношении имущества,

незаконно обращает или расходует его без надлежащей компенсации. При возникновении у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства гражданин утрачивает право собственности на свои денежные средства и получает право требовать исполнения обязательств застройщика по введению объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 165 УК РФ т.е. причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием выражена в обмане и злоупотреблении доверием, что сближает его с мошенничеством. Незаконную наживу, виновный извлекает не за счет имущества, находящегося в собственности потерпевшего, а путем противоправного присвоения имущества, которое должно было стать собственностью потерпевшего. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, выражена в том, что гражданин сам передает денежные средства, которые ему принадлежат организации застройщику в лице его руководителя, но в нарушении порядка привлечения этих средств, закрепленного в 214-ФЗ, а обязательство по строительству жилья не исполняются.

Суды обращались и к статье 201 УК РФ, пытаясь привлечь к уголовной ответственности руководителей. Но в этом подходе опять-таки был существенный минус, так как статья защищала не только интересы граждан пострадавших от уполномоченного лица организации, но и саму организацию, и ее интересы. Статья применялась в тех случаях, когда в результате действий пострадали интересы службы в организациях, то есть заранее предполагалось, что организация такой же потерпевший, как и граждане. Таким образом, объектом преступления, предусмотренного ст. 201 УК РФ, были нормальная деятельность и интересы службы в организации как основной и непосредственный объект, права и законные интересы граждан или организаций, общества или государства, как дополнительный. Статья могла применяться, только в ограниченных случаях. Статья 200.3 УК РФ указывает на нарушение отношений, складывающихся за пределами организации, где неправомерное

поведение лица либо не наносит вреда организации, либо выгодно ей. До введения 01.05.2016 года ст. 200.3 УК РФ недобросовестные действия застройщиков квалифицировались по нескольким статьям УК РФ, что приводило к неоднозначной судебной практике. Думается, что новый состав сможет сформировать единый правовой подход к квалификации действий застройщиков при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

Список литературы:

1. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 № 63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954.
2. По делу о проверке конституционности положений статьи 159.4 Уголовного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа: Постановление Конституционного Суда РФ от 11.12.2014 № 32-П // Вестник Конституционного Суда РФ. № 2. 2015.
3. О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. Февраль, 2018.
4. Решение по делу 1-14/2020 [Электронный ресурс]: Судебные и нормативные акты РФ URL: <http://sudact.ru/regular/doc/8fy3UcEtgdxm/> (дата обращения: 11.03.2018). 48 Решение по делу 1-99/2015 (1-232/2013) [Электронный ресурс]: Судебные и нормативные акты РФ URL: <http://sudact.ru/regular/doc/YNWn1NPsVxNn/> (дата обращения: 2.01.2023).
5. Постановление Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 09.12.2020 по делу 1-428/2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-kirovskii-raionnyi-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaia-oblast/?page=12> (дата обращения: 15.01.2023)

6. Приговор Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 08.09.2020 по делу № 1-99/2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YNWn1NPsVxNn/> (дата обращения: 15.01.2023)
7. Приговор Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 07.02.2021 г. по делу № 1-14/2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/court/reshenya-proletarskii-raionnyi-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaia-oblast/> (дата обращения: 15.01.2023)
8. Приговор Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25.09.2021 по делу № 1-323/2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/yBFm79lOt3Hr/> (дата обращения: 15.01.2023)
9. Петрова. Т.Ю. К вопросу об уголовной ответственности недобросовестных застройщиков [Электронный ресурс]: URL: <https://nauchforum.ru/journal/stud/8/23342> (дата обращения: 02.01.2023)

© Холова О.А., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2023

Для цитирования: Холова О.А. РАЗГРАНИЧЕНИЕ МОШЕННИЧЕСТВА В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИНЫМИ СОСТАВАМИ ПРЕСТУПЛЕНИЙ// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2023