

ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ / JURIDICAL SCIENCES

УДК: 343.79

**НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ВОПРОСЫ УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

С. В. Зимнева, О. В. Павленко¹

Предметом исследования в статье являются вопросы уголовно-правового регулирования и правоприменительной практики, связанные с обеспечением безопасности вложенных денежных средств в долевое строительство. Особое внимание уделяется вопросам установления признаков состава преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, и проблемам возмещения ущерба потерпевшим как основанию освобождения от уголовной ответственности застройщика.

Методом исследования является сравнительно-правовой анализ признаков состава преступления, предусматривающего ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве и признаков состава преступления, предусматривающего ответственность за мошенничество.

Авторы приходят к выводу о том, что появление самостоятельной статьи в Уголовном кодексе РФ за привлечение к уголовной ответственности недобросовестных лиц организаций-застройщиков станет действенным инструментом обеспечения жилищных интересов граждан, вовлечённых в сферу участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: уголовная ответственность, застройщик, долевое строительство, денежные средства граждан, мошенничество, договор, дольщик, объект недвижимости, освобождение от ответственности, состав преступления.

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ [1] (далее — Закон об участии в долевом строительстве, Закон) закрепил отношения между участниками долевого строительства и застройщиком, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

¹ Зимнева Светлана Викторовна — кандидат юридических наук, доцент, кафедра гражданского права и процесса Тюменского государственного университета, Тюмень, Российская Федерация, swk1@yandex.ru

Павленко Оксана Вячеславовна — кандидат юридических наук, доцент, кафедра уголовного права и процесса Тюменского государственного университета, Тюмень, Российская Федерация, oksii-pavlenko@yandex.ru

Вместе с тем, как показал прошедший с момента вступления в силу Закона период, Закон об участии в долевом строительстве не в полной мере решил проблемы «обманутых дольщиков», а российское законодательство по-прежнему находится в стадии поиска оптимальной системы, опосредующей отношения сторон в процессе строительства [2, с. 30].

Недавнее усиление ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве, в частности введение уголовной ответственности, призвано гарантировать гражданам безопасность вложенных денежных средств.

Статья 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации [3] (далее — УК РФ), предусматривает уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Данное преступление посягает на порядок организации и осуществления долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, который установлен Законом об участии в долевом строительстве.

Объектом преступления, ответственность за которое предусмотрена данной статьей, являются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве. Следует отметить, что действие уголовно-правовой нормы не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

Потерпевшим является гражданин, чьи денежные средства привлечены для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и которого при определенных условиях можно назвать участником долевого строительства. Предметом преступления являются денежные средства потерпевшего в крупном или особо крупном размере. При этом крупным размером признается сумма привлеченных денежных средств граждан, превышающая 3 млн. рублей, а особо крупным размером — 5 млн. рублей [4, с. 70].

Особенности объективной стороны исследуемого состава преступления заключаются в привлечении денежных средств гражданина для строительства в нарушение требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в крупном или особо крупном размере.

Состав преступления по конструкции является формальным, то есть моментом окончания признается выполнение указанных в законе действий любым

способом. Авторы поддерживают решение законодателя о такой конструкции состава преступления.

Формальная конструкция состава создает основания для привлечения к уголовной ответственности при наличии двух обязательных признаков объективной стороны:

- 1) получение денежных средств от гражданина в размере 3 и более млн. рублей;
- 2) нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Получается, что если на момент привлечения денежных средств граждан организация-застройщик не отвечает всем требованиям законодательства об участии в долевом строительстве и действует при этом умышленно, то такое преступление считается оконченным.

Вряд ли можно согласиться с высказанным в юридической литературе мнением о затруднении применения данной статьи УК РФ к ситуации, когда организация-застройщик по тем или иным причинам перестала соответствовать требованиям законодательства об участии в долевом строительстве в последующем, а не начальном этапе привлечения денежных средств [5, с. 14]. Статья 200.3 УК РФ охватывает весь период привлечения денежных средств организацией-застройщиком, начиная с момента заключения договора участия в долевом строительстве с первым участником до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Субъективная сторона данного деяния характеризуется только прямым умыслом. Виновный осознает общественную опасность своего деяния, связанного с нарушением требований законодательства об участии в долевом строительстве (например, отсутствует разрешение на строительство, отсутствует государственная регистрация права на земельный участок и т.д.), предвидит возможность или неизбежность наступления общественно опасных последствий и желает их наступления.

В рамках данного состава у виновного лица отсутствует цель хищения привлеченных денежных средств, что отличает данный состав от такой формы хищения как мошенничество. При незаконном привлечении денежных средств застройщиком, как и при мошенничестве, присутствуют признаки получения денег от граждан (дольщиков), причем возможно и путем обмана; но в отличие от мошенничества у виновного лица нет намерения, возникшего еще до получения денежных средств, не исполнять свои договорные обязательства.

Следует согласиться с А. Г. Курниковым, что «доказывание умысла применительно к статье 200.3 УК РФ представляется крайне сложной задачей по причине объемной гражданско-правовой составляющей, присутствующей в процессе строительства объектов недвижимости, в частности исполнение своих договорных обязательств контрагентами организации-застройщика» [5, с.15].

Субъектом преступления является физическое вменяемое лицо, достигшее 16 лет. Специального субъекта в статье не предусмотрено, и поэтому не только руководители и главные бухгалтера организации-застройщика могут понести ответственность за данное преступление, но и любые лица, которые обязаны совершать от имени организации-застройщика соответствующие действия по привлечению денежных средств граждан, если они знают обо всех криминообразующих признаках статьи 200.3 УК РФ. Исполнителем такого преступления следует считать должностных лиц организации-застройщика, которые наделены полномочиями по определению направлений расходования денежных средств дольщиков. Иными словами, это может быть единоличный исполнительный орган, член совета директоров, а также лицо, постоянно, временно либо по специальному полномочию выполняющее организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции (например, главный бухгалтер) [6]. Иные должностные лица, содействовавшие привлечению денежных средств гражданина, несут ответственность за соучастие по статье 33 и статье 200.3 УК РФ [4, с. 71].

Необходимо особо остановиться на вопросе разграничения квалификации деяния по статье 159 и статье 200.3 УК РФ. Ранее преступные действия виновных лиц организации-застройщика квалифицировались по части 4 статьи 159 УК РФ как мошенничество, совершенное организованной группой, либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, которое предусматривало максимальное наказание до десяти лет лишения свободы.

Ответственность по статье 200.3 УК РФ зависит от наличия последствия преступления — крупного или особого крупного размера привлеченных денежных средств и от организованности участников данного преступления. За преступление, совершенное в размере свыше 3 млн. рублей, предусмотрено максимальное наказание в виде лишения свободы до 2 лет. За преступление, совершенное группой лиц по предварительному сговору или в размере свыше 5 млн. рублей, предусмотрено максимальное наказание в виде лишения свободы до 5 лет.

Получается, что с точки зрения тяжести наказания привлечение недобросовестного застройщика к ответственности за мошенничество является более суровым, чем привлечение за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Поэтому нарушитель заинтересован в признании его деяния признаков состава преступления, предусмотренных статьей 200.3 УК РФ, а не признаков состава преступления по части 4 статьи 159 УК РФ.

Судебная практика по данной категории дел еще не многочисленна, но уже можно привести для примера судебное дело, где адвокат полагает, что действия подсудимого гражданина Т. и приговор в отношении его по обвинению в совершении преступлений, предусмотренных частями 3,4 статьи 159 УК РФ необходимо квалифицировать по части 2 статьи 200.3 УК РФ [7].

Однако судебная коллегия апелляционной инстанции решила, что изложенные в приговоре обстоятельства соответствуют фактически содеянному осужденным. Как указал суд, в деле отсутствуют основания для переквалификации содеянного гражданином Т. на статью 200.3 УК РФ, поскольку гражданин Т. лично и возглавляемое им общество не действовали и не имели полномочий действовать в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве.

Судебная коллегия пришла к выводу о совершении гражданином Т. мошенничества, с учетом следующих обстоятельств:

с лицами, в последующем признанными потерпевшими, были заключены договоры об участии в хозяйственной деятельности потребительского общества, а полученные денежные средства переданы гражданину Т;

разрешение на строительство многоквартирного жилого дома не оформлялось;

проектная документация в Мосгосстройнадзор не поступала;

гражданину Т. на праве собственности принадлежат земельные участки (категории земель: земли поселений), на которых строительство многоквартирных жилых домов не разрешено;

сведения и документы организации, как лица, привлекающего денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных жилых домов в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве в Москомстройинвест не представлялись.

Таким образом, судебная коллегия указала на невозможность квалификации действий гражданина Т. по ст. 200.3 УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность именно за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости [7].

Тем не менее, для обманутого дольщика более принципиальное значение имеет возмещение в полном объеме денежных средств, чем реальное отбытие наказания виновным лицом. Поэтому такое основание освобождения от уголовной ответственности как возмещение суммы привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) в полном объеме, предусмотренное в примечании к статье 200.3 УК РФ, безусловно, способствует повышению превентивной функции.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что появление самостоятельной статьи 200.3 в Уголовном кодексе РФ за привлечение к уголовной ответственности недобросовестных лиц организаций-застройщиков должно повлиять на сокращение количества обманутых дольщиков, пытающихся решить свои жилищные проблемы с помощью участия в долевом строительстве.

Литература

1. Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1 (часть 1). — Ст. 40.

2. Опыты цивилистического исследования: Сборник статей / Д.В. Гудков, И.И. Зикун, А.А. Зябликов и др.; рук. авт. кол. и отв. ред. А.М. Ширвиндт, Н.Б. Щербаков. — М.: Статут, 2016. — 448 с.

3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ (ред. от 07.06.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1996. — № 25. — Ст. 2954.

4. Павленко О. В., Зимнева С. В. Уголовная ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве / О.В. Павленко, С.В. Зимнева // Юридическая наука и правоохранительная практика. — 2017. — № 1(39). — С. 68–73.

5. Курников А. Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства / А.Г. Курников // Жилищное право. — 2016. — № 7. — С. 7–17.

6. Денисова А. Руководителей организаций-застройщиков предлагается привлекать к уголовной ответственности за нецелевое расходование средств дольщиков / А. Денисова // СПС КонсультантПлюс. 2012.

7. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2016 по делу № 10-18470/2016 [Электронный ресурс]. — Документ опубликован не был. — Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 09.07.2017).

CRIMINAL LIABILITY FOR VIOLATION OF REQUIREMENTS OF THE RUSSIAN LEGISLATION ON PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION

Zimneva S., Pavlenko O.

Zimneva Svetlana — candidate of Legal Sciences, assistant Professor, Department of Civil Law and Procedure, Tyumen State University, Tyumen, Russian Federation

Pavlenko Oksana — candidate of Legal Sciences, assistant Professor, Department of Criminal Law and Procedure, Tyumen State University, Tyumen, Russian Federation

Abstract. The subject of the study are in the article questions of legal regulation and enforcement practices related to the security of funds invested in shared construction. Special attention is paid to identify signs of structure of the crime provided by article 200.3 of the criminal code, and the issues of reparations to victims as a basis of exemption from criminal responsibility of the developer.

The research method is comparative legal analysis of the elements of crimes, providing responsibility for violation of legislation on participation in shared construction and elements of a crime, providing for liability for fraud.

The authors come to the conclusion that the emergence of a separate article in the Criminal code for the prosecution of unscrupulous individuals of the organizations-developers will become an effective tool to ensure the interests of residential individuals involved in the field of participatory construction.

Keywords: criminal liability, the developer, the construction of equity, cash citizens, fraud, contract, shareholder, real estate, release of liability, constitute a crime.

References

1. Federal'nyj zakon № 214-FZ ot 30 dekabrja 2004 g. «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» (red. ot 01.07.2017) // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. - 2005. - № 1 (chast' 1). - St. 40.
2. Opyty civilisticheskogo issledovanija: Sbornik statej / D.V. Gudkov, I.I. Zikun, A.A. Zjablikov i dr.; ruk. avt. kol. i otv. red. A.M. Shirvindt, N.B. Shherbakov. - M.: Statut, 2016. - 448 s.
3. Ugolovnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 13 ijunja 1996 goda № 63-FZ (red. ot 07.06.2017) // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. - 1996. - № 25. - St. 2954.
4. Pavlenko O.V., Zimneva S.V. Ugolovnaja otvetstvennost' za narushenie trebovanij zakonodatel'stva ob uchastii v dolevom stroitel'stve / O.V. Pavlenko, S.V. Zimneva // Juridicheskaja nauka i pravoohranitel'naja praktika. - 2017. - № 1(39). - S. 68 - 73.
5. Kurnikov A.G. Novoe v zakonodatel'stve: ugolovnaja otvetstvennost' za obman uchastnikov dolevogo stroitel'stva / A.G. Kurnikov // Zhilishhnoe pravo. - 2016. - № 7. - S. 7 - 17.
6. Denisova A. Rukovoditelej organizacij-zastrojshhikov predlagaetsja privlekat' k ugolovnoj otvetstvennosti za necelevoe rashodovanie sredstv dol'shhikov / A. Denisova // SPS Konsul'tantPljus. 2012.
7. Apelljacionnoe opredelenie Moskovskogo gorodskogo suda ot 14.12.2016 po delu № 10-18470/2016 [Jelektronnyj resurs]. - Dokument opublikovan ne byl. - Dostup iz spravочно-pravovoj sistemy «Konsul'tantPljus» (data obrashhenija 09.07.2017).