

В статье рассматриваются причины и основания криминализации уголовной ответственности за обман участников долевого строительства, выявляются достоинства и недостатки конструкции введенного в УК РФ состава о привлечении денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве (ст. 200.3), анализируются некоторые спорные вопросы квалификации, а также исследуется технико-юридическое качество специального вида освобождения от уголовной ответственности по данной статье.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, преступление, нарушение требований, привлечение денежных средств, дольщики, застройщик, многоквартирный дом, объект недвижимости, закон о долевом строительстве, возмещение денежных средств, введение объекта в эксплуатацию, освобождение от уголовной ответственности.

The article considers reasons and grounds of criminalization of criminal responsibility for deception of participants in shared construction, reveals the advantages and disadvantages of the corpus delicti, included into the Criminal Code of Russia, for attracting citizens' money in violation of the law on the share construction (Art. 200.3). Some disputable qualification issues, technical and legal quality of the special type of exemption from criminal responsibility according to the above Article are also analyzed.

**Keywords:** real estate market, crime, violation of requirements, raising funds, interest holders, developer, apartment building, real estate object, law on shared construction, cash refund, facility commissioning, exemption from criminal responsibility.

**О. Г. Соловьев, А. А. Князьков**

*Ярославский государственный университет им. П. Г. Демидова*

*E-mail: olegsol1961@yandex.ru*

*E-mail: alknyazkov@mail.ru*

**Уголовная ответственность за посягательства на законные интересы  
участников долевого строительства многоквартирных домов:  
вопросы криминализации и юридической оценки  
признаков состава преступления**

Научная статья

**O. G. Solovyov, A. A. Knyazkov**

*P. G. Demidov Yaroslavl State University*

**Criminal Responsibility for Infringements on the Legitimate Interests  
of Participants in the Shared Construction of Apartment Buildings:  
Some Issues of Criminalization and Legal Assessment of Corpus Delicti Signs**

Scientific article

В прежние годы основными правовыми механизмами противодействия незаконной практике застройщиков по привлечению финансовых средств участников долевого строительства служили следующие: а) в отдельных случаях в отношении лиц, выполняющих управленческие функции в организации-застройщике, возбуждались уголовные дела по ст. 159, 160, 201 и др.; еще меньше уголовных дел доходило до судов и еще реже такие дела заканчивались обвинительными приговорами; б) в ст. 14.28 КоАП РФ за деятельность недобросовестных застройщиков предусмотрена административная ответственность;

в) законодательством предусмотрены создание и ведение специального реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (так называемый реестр обманутых дольщиков), а также повышенные требования к форме, содержанию и порядку заключения договоров долевого участия в строительстве; г) в некоторых случаях финансовым механизмом минимальных гарантий дольщиков являлось обязательное страхование ответственности застройщика.

Однако проблемы, связанные с последствиями и правовой оценкой незаконного привлечения

денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не уменьшались, а, наоборот, нарастали снежным комом. Вопросы, инспирированные деятельностью недобросовестных застройщиков, являются актуальными и в современных условиях. Не случайно в 2016 г. отечественный уголовный закон дополнен нормой, предусматривающей ответственность за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Данная новелла явилась дополнительным инструментом по предупреждению причинения имущественного ущерба дольщикам и призвана усилить правовую защиту их имущественных интересов от неправомерных действий недобросовестных застройщиков [1, с. 27].

В связи с этим анализ действующего отечественного законодательства приводит нас к выводу, что профильный Федеральный Закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [2] (далее – Закон) не предусматривает эффективных мер по отношению к различным проявлениям недобросовестных действий застройщиков в области долевого строительства жилья; не до конца урегулированы вопросы компенсации причиненного дольщикам ущерба, а также отсутствуют правовые гарантии того, что жилье будет введено в эксплуатацию. Традиционно основной гарантией выступало право залога, принадлежащее гражданам-дольщикам в отношении земельного участка и строящегося на нем объекта недвижимости, применительно к которому потерпевшие дольщики имели приоритетное право по сравнению с банками-кредиторами, однако в 2011 г. в Федеральный Закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» внесли § 7 «Банкротство застройщиков», который установил иной баланс притязаний банков и дольщиков [3]. Теперь в случае банкротства застройщика 60 % средств, полученных от продажи предмета залога, передается кредитным учреждениям и только 25 % — потерпевшим гражданам-дольщикам. Остальные 15 % идут на социальные выплаты, зарплату работникам организации-застройщика, погашение судебных расходов; все эти расходы имеют приоритет перед требованиями граждан (ст. 201.14).

К сожалению, существующие иные административно-правовые механизмы защиты прав граждан (особые требования к порядку заключения договоров долевого участия в строительстве; обязательное страхование ответственности застройщика и пр.), включая ответственность, предусмотренную КоАП РФ, не выступают эффективными средствами правоохраны. Так, например, размеры административных штрафов по ст. 14.28 КоАП несопоставимы с объемами тех средств, которые недобросовестные застройщики получают от дольщиков. Таким образом, мы полагаем, что ни одна из отраслей действующего законодательства до сих пор не гарантирует обманутым гражданам эффективной защиты их права на жилище. Как было резюмировано на заседании Госсовета 17.05.2016 г., посвященном вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности, защита пострадавших дольщиков в России крайне неэффективна [4].

В связи с этим зададимся вопросом: какие варианты оценки предлагает уголовное законодательство в отношении нарушений законодательства в исследуемой сфере? Как уже говорилось, до недавнего времени в российском УК не было норм, непосредственно предусматривающих ответственность за нарушения в сфере долевого строительства, в связи с чем правоохранительные органы по-разному оценивали данный вид преступного поведения (в зависимости от обстоятельств дела) по ст. 159, 160, 165, 201, 238 и др. [5, с. 13; 6–8]. Вместе с тем анализ сложившейся правоприменительной практики свидетельствует о приоритете в применении к рассматриваемым деяниям ст. 159 УК. Наибольшие сложности в сфере борьбы с подобного рода мошенническими актами поведения возникали при установлении и доказывании умысла на хищение привлеченных средств, который, как известно, должен возникнуть у лица до получения чужого имущества или права на него (п. 4 Постановления Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48) [9].

В научной литературе ранее уделялось внимание вопросам квалификации различных вариантов мошенничества с недвижимостью в жилищной сфере и отграничения от смежных составов преступлений. Следует поддержать позицию Е. В. Белова, который отмечает, что действующая ранее редакция диспозиции и санкции ст. 159 УК не в состоянии была охватить все многообразие видов мошенничества, в том числе мошенничества в сфере оборота жилого недвижимого имуще-

ства [10, с. 59]. В литературе упоминаются и иные дискуссионные вопросы квалификации мошенничества с недвижимостью дольщиков, в частности о возможности привлечения застройщика к ответственности по ч. 4 ст. 159 УК (по признаку «повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение»), в силу того, что путем обмана можно присвоить лишь право на существующее жилое помещение (т. е. вещное право), а не обязательственное право, возникшее из договора участия в долевом строительстве. Такой вывод традиционно делается из анализа примечания к ст. 139 УК РФ. В связи с этим напомним, что для целей ч. 4 ст. 159 УК РФ, как указал Пленум Верховного суда РФ, правом на жилое помещение признается принадлежащее гражданину на момент совершения преступления право собственности на жилое помещение или право пользования им (которое, как известно, выступает обязательственным правом, – выделено нами. – *А. К.*) (в частности, право пользования членами семьи собственника, право пользования на основании завещательного отказа, право пользования на основании договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, право пользования на основании договора социального найма) [9].

Принимая во внимание необходимость эффективной защиты нарушенных прав дольщиков, российский законодатель посчитал необходимым сформировать единый правовой подход к оценке преступлений в рассматриваемой сфере и внес в гл. 22 УК самостоятельный состав преступления – ст. 200.3 УК [11]. Отныне новая ст. 200.3 УК не требует доказывания умысла застройщика ни на неправомерное использование полученных денег (традиционно этот вопрос, как было уже отмечено, вызывал значительные трудности в деятельности органов расследования), ни на причинение пострадавшим гражданам материального ущерба. Кроме того, заслуживает упоминания тот факт, что появление нового состава в УК было продиктовано также и рядом резонансных событий на рынке долевого строительства (в частности, банкротство СУ-155 и других крупных девелоперских компаний [12]).

Статья 200.3 УК РФ устанавливает ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве. Обращает на себя внимание бланкетный характер диспозиции статьи: законодатель не раскрыл, о каких конкретно нару-

шениях Закона идет речь. Такими нарушениями, очевидно, должны выступать, к примеру, привлечение средств до момента получения разрешения на строительство; несоответствие требованиям, предъявляемым Законом к застройщикам, и ряд иных. Вместе с тем не до конца понятным представляется, подпадают ли любые нарушения Закона под запрет ст. 200.3 или нет. На наш взгляд, соответствующие правки целесообразно внести в Закон для формирования единого правоприменения.

По сложившейся на рынке строительства недвижимости практике недобросовестные застройщики зачастую предпочитают работать по схеме жилищно-строительных кооперативов (которая, кстати, длительное время применялась СУ-155), что формально разрешено Законом, либо заниматься строительством коттеджных поселков; как следствие, указанные сферы деятельности не охватываются ст. 200.3 УК, образуя пробел в правовом регулировании. Кроме того, по-прежнему актуальны различные «серые» схемы, основанные на том, что организация-продавец и застройщик не имеют ничего общего; применяются и всевозможные оффшорные схемы [13], что, безусловно, снижает эффективность правоприменительной реакции на подобные злоупотребления недобросовестных субъектов.

Следует отметить, что денежные средства граждан – участников долевого строительства могут быть привлечены застройщиком с соблюдением всех предписаний Закона, однако уже в последующем использованы не по целевому назначению, что в итоге приведет к тому, что строительство объекта не будет завершено. Если формально следовать букве закона, в подобном случае состава преступления ст. 200.3 УК в действиях застройщика нет. Но такое решение вопроса вряд ли является оправданным, ибо, как справедливо замечает А. Г. Курников, в этом случае нивелируется главная цель принятого закона о внесении в УК ст. 200.3 – защита прав обманутых дольщиков, инвестировавших в строительство и пострадавших в результате недобросовестных действий застройщика, приведших к невозможности как вернуть инвестированные в строительство денежные средства, так и получить в собственность объект недвижимости [14, с. 10–11].

Деяние, предусмотренное ст. 200.3 УК, по своей конструкции закреплено как формальный состав, что дает основания для возбуждения уголовного дела по данной статье при наличии самого факта получения денежных средств от граждан в размере

3 млн руб. и более с одновременным наличием какого-либо нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве. По непонятным причинам за пределами криминализации оказалась наказуемость деяния, повлекшего причинение крупного и особо крупного ущерба гражданам – участникам долевого строительства. Кроме того, отметим, что законодатель, обоснованно предусмотрев в качестве квалифицирующего признака совершение преступления «в составе группы лиц по предварительному сговору» (ч. 2), по непонятной причине проигнорировал такой признак, безусловно свидетельствующий о возрастающей степени общественной опасности деяния, как «совершенное организованной группой», что, полагаем, не является криминологически обоснованным решением.

Обращаясь к действующему законодательству о банкротстве, важно отметить, что при банкротстве застройщика не имеет значения, каким образом оформлялись права гражданина на участие в долевом строительстве: Закон о банкротстве позволяет (п. 6 ст. 201.1) признать наличие у дольщика прав и при заключении предварительного договора, и в случаях с использованием договора займа, расчетов при помощи векселей и пр. [3]. По сути, все дольщики уравниваются в правах независимо от того, как оформлялось их участие в долевом строительстве. Это означает, что новая ст. 200.3 УК, предусматривающая наказание за формальные нарушения, не способна серьезно повысить защиту граждан и в случае банкротства застройщика: признать наличие у дольщиков прав позволяет Закон о банкротстве, а удовлетворение требований зависит совсем от других факторов, нежели от наличия в уголовном законе нового состава преступления.

В связи с этим интересной представляется конструкция специального вида освобождения от уголовной ответственности, содержащегося в примечании к ст. 200.3 УК. Согласно закону лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) возмещена в полном объеме и (или) если указанным лицом приняты меры, в результате которых многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости введены в эксплуатацию. Действительно, для обманутых дольщиков возмещение причиненного ущерба, как мы отмечали выше, в полном объеме традиционно имеет принципиальное значение

(данный факт отмечался в пояснительной записке к соответствующему законопроекту) [15].

Вместе с тем не могут не вызывать возражений следующие моменты технико-юридического оформления нового специального вида освобождения от уголовной ответственности. Во-первых, закон устанавливает требование эквивалентности привлеченных и возмещаемых денежных средств дольщикам, при этом, очевидно, игнорируются инфляционные и иные факторы, которые в условиях длительности процесса строительства многоквартирных домов неизбежно приведут к тому, что реальный ущерб потерпевших дольщиков будет возмещен не в полном объеме<sup>1</sup>. В условиях инфляции не представляется возможным приравнять суммы вложенных и возвращенных средств по их номинальной стоимости. Кроме того, специфика рынка функционирования строительства недвижимости заключается и в том, что цены на недвижимость, которая находится на начальном этапе строительства, оказываются существенно ниже, чем в состоянии более высокой степени готовности. Отсюда можно смоделировать ситуацию, в которой застройщику может оказаться выгодным фактически возврат ранее привлеченных средств с последующей перепродажей квартир по более высокой цене.

В связи с этим, как нам представляется, надлежащим условием при оценке посткриминального поведения застройщика должно выступать возмещение, которое образуется в сумме как фактически привлеченных средств дольщиков (реальный ущерб), так и упущенной выгоды, в которую могут входить средства, увеличенные

<sup>1</sup> В рассматриваемой ситуации имущественные интересы потерпевшего будут существенно отличаться от положения иного участника уголовного процесса – реабилитированного лица, поскольку, согласно ч. 4 ст. 135 УПК РФ вред, причиненный незаконным уголовным преследованием, возмещается в полном объеме и с учетом уровня инфляции, размер возмещения которого определяется судом с учетом индекса роста потребительских цен по месту работы или жительства реабилитированного на момент начала уголовного преследования, рассчитанного государственными органами статистики в субъекте Российской Федерации на момент принятия решения о возмещении вреда (см.: п. 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2011 № 17 «О практике применения судами норм главы 18 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующих реабилитацию в уголовном судопроизводстве» // Российская газета. 2011. 5 дек.).

на рыночные показатели инфляции, убытки от вынужденной аренды жилья и пр. Укажем, что о возмещении именно ущерба, а не привлеченных средств как обязательного условия освобождения от ответственности говорилось в первоначальной редакции законопроекта о внесении в УК ст. 200.3 [16, с. 50]. Вместе с тем возникает обоснованный вопрос относительно практической реализации данного требования закона разорившимися застройщиками. Практика проведения процедур банкротства указанных субъектов – явное тому подтверждение [17, с. 106–109].

С другой стороны, следует приветствовать решение законодателя закрепить условия освобождения по данной статье в альтернативном виде (возмещение вложенных средств или принятие мер к введению объекта строительства в эксплуатацию), поскольку незавершенность строительства многоквартирного дома может наступать на различных этапах выполнения работ: например, застройщик мог вообще не приступить к работам либо выполнить минимальный объем работ (в этом случае требовать от него фактического введения объекта строительства в эксплуатацию, очевидно, лишено здравого смысла); в другом случае, если основной объем работ уже был выполнен, то рациональней требовать от застройщика именно принятия мер к введению объекта в эксплуатацию, чем компенсации вложенных средств дольщиков. К сожалению, однозначно интерпретировать, что же представляет собой «принятие мер для введения в эксплуатацию» не представляется возможным. Однако при отсутствии законодательной конкретизации размытость терминологии может привести к тому, что застройщик будет освобождаться от ответственности на основании примечания к ст. 200.3 вследствие одного лишь факта передачи всей проектной документации органам власти или новому застройщику-инвестору. Вряд ли в этих случаях подобные действия виновных лиц можно расценивать как надлежащее выполнение условия освобождения от ответственности по данной статье.

*Во-вторых*, полагаем явно несоизмеримыми размеры санкций, установленные за совершение указанного преступления: по ч. 1 ст. 200.3 предусмотрено лишение свободы до 2 лет; по ч. 2 – до 5 лет; вместе с тем, как показывает практика, долевое строительство предполагает привлечение колоссальных денежных средств, которые порой исчисляются десятками–сотнями миллионов рублей [18, с. 14], а для эффективного применения специ-

ального освобождения от ответственности в целях стимулирования субъекта на позитивное посткриминальное поведение, очевидно, требуется ужесточение санкций ч. 1 и 2 ст. 200<sup>3</sup> УК. Как следствие, новая статья УК направлена не на усиление защиты потерпевших граждан от недобросовестных застройщиков, а, наоборот, ослабляет превентивное значение уголовной репрессии: если ранее их действия попадали под ч. 4 ст. 159 УК с санкцией до десяти лет лишения свободы, то теперь данное деяние стало преступлением небольшой (ч. 1) и средней (ч. 2) тяжести с соответствующими существенными корректировками наказания в сторону смягчения.

В связи с изложенным можно ли утверждать, что отечественный правотворец ужесточил правовое регулирование в столь болезненной и криминогенной сфере общественной жизни, создав дополнительные гарантии правовой защиты пострадавших граждан – участников долевого строительства? По нашему глубокому убеждению, законодатель в очередной раз внес поправки в УК РФ в отсутствие на то должных криминологических оснований. Позиция Верховного суда РФ также подтверждает, что в данном случае уголовно-правовые методы решения вопросов экономического характера отнюдь не всегда являются высокоэффективными, в том числе в части возмещения причиненного вреда потерпевшим лицам [19].

### Ссылки

1. Власенко В. В. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 200.3 УК РФ): вопросы уголовной ответственности и освобождения от нее // Уголовное право. 2018. № 1. С. 27–32.

2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2018. 10 янв.

3. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. 2011. 15 июля.

4. Для защиты прав дольщиков принятых мер недостаточно. URL: <https://ria.ru/economy/20160517/1435043748.html> (дата обращения: 14.02.2018).

5. Повышение эффективности защиты прав участников договора участия в долевом строительстве / К. В. Камчатов [и др.] // Законность. 2017. № 8. С. 12–16.
6. Приговор Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 25.09.2014 по делу № 1-323/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Приговор Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 07.02.2014 г. по делу № 1-14/2014 (1-232/2013) // СПС «КонсультантПлюс».
8. Приговор Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 08.09.2015, по делу № 1-99/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» // Российская газета. 2017. 11 дек.
10. Белов Е. В. Мошенничество с недвижимостью в жилищной сфере. Способы совершения, проблемы квалификации: науч.-практ. пособие / отв. ред. Н. Г. Кадников. М.: Юриспруденция, 2014. 144 с.
11. Федеральный закон от 01.05.2016 № 139-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» // Российская газета. 2016. 6 мая.
12. Дольщик без гарантии. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/2995413> (дата обращения: 15.02.2018).
13. Артемов Д. К уголовной ответственности застройщика может привести лишь нарушение ряда условий. URL: [https://www.novostroy-m.ru/intervyu/k\\_ugolovnoy\\_otvetstvennosti\\_zastroyschika](https://www.novostroy-m.ru/intervyu/k_ugolovnoy_otvetstvennosti_zastroyschika) (дата обращения: 01.02.2018).
14. Курников А. Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства // Жилищное право. 2016. № 7. С. 7–17.
15. Пояснительная записка к законопроекту № 469182-6 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации, Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве». URL: [http://asozd.duma.gov.ru/addwork/scans.nsf/ID/47D991F25D8E520843257C980044C649/\\$File/4691826.PDF?OpenElement](http://asozd.duma.gov.ru/addwork/scans.nsf/ID/47D991F25D8E520843257C980044C649/$File/4691826.PDF?OpenElement) (дата обращения: 18.02.2018).
16. Аснис А. Я. Уголовно-правовая новелла об ответственности за посягательства на законные интересы участников долевого строительства многоквартирных домов // Законодательство и экономика. 2016. № 10. С. 48–54.
17. Зуй И., Алистархов В. Комментарии экспертов // Жилищное право. 2016. № 6. С. 105–111.
18. Сухаренко А. Защитит ли новый Закон обманутых дольщиков? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 20. С. 14.
19. Официальный отзыв Верховного Суда РФ на законопроект № 469182-6 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации, Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве». URL: [http://asozd.duma.gov.ru/addwork/scans.nsf/ID/47D991F25D8E520843257C980044C649/\\$File/4691826.PDF?OpenElement](http://asozd.duma.gov.ru/addwork/scans.nsf/ID/47D991F25D8E520843257C980044C649/$File/4691826.PDF?OpenElement) (дата обращения: 18.02.2018).