

УДК 343.7

*А. Ю. Терехов*

Казанский (Приволжский) федеральный университет, Казань, e-mail: tay555@bk.ru

## **ПРОБЛЕМА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве; привлечение денежных средств для участия в долевом строительстве; нарушение законодательства о долевом строительстве; уголовная ответственность в сфере долевого строительства.

Цель исследования – путем сравнительно-правового анализа выявить состояние проблемы соблюдения прав участников долевого строительства в России и зарубежных странах. Данная проблема актуальна в связи с популярностью долевого строительства как в нашей стране, так и за рубежом, а также с наличием нарушений законодательства в данной сфере. Проведен анализ российского законодательства, регламентирующего сферу долевого строительства и устанавливающего уголовную ответственность за нарушения при привлечении денежных средств дольщиков. Также проведен анализ зарубежного законодательства и научной литературы, посвященной проблемам долевого строительства за рубежом. Выявлены положительные стороны зарубежного опыта регулирования правоотношений при заключении договоров долевого строительства, а также имеющиеся недостатки.

*A. Yu. Terekhov*

Kazan (Volga) Federal University, Kazan, e-mail: tay555@bk.ru

## **THE PROBLEM OF RAISING FUNDS IN VIOLATION OF THE REQUIREMENTS OF THE LEGISLATION ON PARTICIPATION IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION IN RUSSIA AND ABROAD**

**Keywords:** contract of participation in shared-equity construction; attraction of funds for participation in shared-equity construction; violation of the legislation on shared-equity construction; criminal liability in the field of shared-equity construction.

The purpose of the study is to identify the state of the problem of compliance with the rights of participants in shared-equity construction in Russia and foreign countries by means of a comparative legal analysis. This problem is relevant due to the popularity of shared-equity construction both in our country and abroad, as well as the presence of violations of legislation in this area. The analysis of the Russian legislation regulating the sphere of shared-equity construction and establishing criminal liability for violations when attracting funds of shareholders is carried out. The analysis of foreign legislation and scientific literature devoted to the problems of shared-equity construction abroad is also carried out. The positive aspects of the foreign experience of regulating legal relations when concluding shared-equity construction contracts, as well as the existing shortcomings, are revealed.

Проблема обеспечения граждан жильем является приоритетной для государства в подавляющем большинстве стран мира. Для того, чтобы обеспечить ее решение на государственном уровне, в каждой стране применяются определенные средства и меры, такие, как разработка государственных программ поддержки, а также законодательства, обеспечивающего соблюдение прав участников рынка жилищного строительства.

Долевое строительство завоевало популярность в последние десятилетия как в России, так и в ряде зарубежных стран, поскольку позволяет приобрести жилье по стоимости гораздо ниже готового жилья. Имен-

но цена жилья в строящихся домах делает долевое строительство привлекательным для лиц, желающих улучшить свои жилищные условия, однако в этой сфере присутствуют и негативные факторы, в частности, злоупотребления со стороны застройщиков.

Статистика количества проблемного жилья в России, которую ведет Министерство строительства Российской Федерации, говорит о том, что в сфере долевого строительства присутствуют множественные нарушения законодательства и вопрос регламентации сферы долевого строительства, в частности, в разрезе уголовного законодательства, требует к себе внимания

со стороны законодателя и науки [1]. Кроме того, актуальным представляется и изучение зарубежного опыта регулирования правоотношений в сфере долевого строительства, поскольку это позволяет разрабатывать и совершенствовать российское законодательство, основываясь на положительном опыте других стран, а также учитывая их ошибки.

В России формы инвестиционного строительства, сходного с долевым, имели место еще в советский период, однако долевое строительство в том виде, в котором оно известно сейчас, появилось в нашей стране в 1990-х гг., в период серьезного кризиса, когда большое количество людей было лишено возможности улучшить свои жилищные условия. При этом законодательно сфера долевого строительства была урегулирована лишь в 2004 году после того, как по всей стране прокатилась волна фиктивных банкротств и иные мошеннические действия со стороны застройщиков. В целях упорядочения правоотношений в данной сфере был принят Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2]. Однако принятие этого закона не смогло решить проблемы уголовных преступлений, совершаемых при заключении договоров долевого строительства.

Первым шагом в совершенствовании российского уголовного законодательства стало внесение изменений в ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, а именно дополнение указанной части таким квалифицирующим обстоятельством как лишение права гражданина на жилое помещение. Однако недостатком данного изменения применительно к сфере долевого строительства является то, что в результате злоупотреблений со стороны застройщика могут иметь место и иные последствия для пострадавшей стороны, таким образом, неохваченным осталось большое количество различных составов преступлений, совершаемых застройщиками в отношении дольщиков [3].

Наконец, в 2016 году Уголовный кодекс РФ был дополнен новой по своему содержанию статьей 200.3 «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве много-

квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости». Благодаря этому важному изменению квалифицировать действия застройщиков, посягающие на права и интересы участников долевого строительства, стало гораздо проще, в результате чего уменьшилось количество случаев уклонения должностных лиц строительных компаний от уголовной ответственности.

Анализ положений российского законодательства показывает, что нормы, касающиеся регламентации вопросов заключения договоров участия в долевом строительстве, охватывают достаточно широкий круг вопросов, включая в себя понятие ключевых терминов, используемых в отношениях, возникающих в связи с заключением договора участия в долевом строительстве, нормы, посвященные регулированию процедуры заключения договора, привлечения денежных средств, порядка исполнения обязательств сторонами, гражданской, административной и уголовной ответственности за нарушение положений договора и законодательства.

Впервые долевое строительство в качестве одной из форм инвестиционной деятельности появилось в Аргентине во второй половине 1980-х гг. Так же, как и в Российской Федерации, распространению долевого строительства в Аргентине поспособствовал глубокий экономический кризис, имевший место в стране в тот период. Аргентинская валюта – песо, серьезно обесценилась, процент людей, находящихся за гранью бедности, значительно вырос за короткий период времени. Все это привело к тому, что лишь малая часть населения могла позволить себе относительно комфортные условия жизни и была в состоянии приобрести жилье в собственность.

Государство, озабочившись этим вопросом, задалось целью поддержать обедневшие слои населения и способствовать обеспечению жильем людей, нуждающихся в этом. Для реализации этой цели в 1985 году по инициативе действовавшего президента Аргентины Рауля Риккардо Альфонсина была разработана программа «Строительство по справедливости» (*Construcción de la equidad* – исп.) согласно которой по инициативе государства была сформирована компания, созданная исключительно для целей реализации данной программы, на которую были возложены полномочия по строительству жилых домов с привлечением денежных средств граждан – участников доле-

вого строительства. Таким образом, сфера долевого строительства была под полным контролем государства, что исключало совершение каких-либо противоправных деяний относительно дольщиков [4].

Опыт Аргентины вдохновил участников строительного рынка в других странах Латинской Америки создать сходные схемы долевого строительства, однако это обернулось большим количеством обманутых дольщиков и судебными тяжбами по уголовным делам в связи с отсутствием контроля со стороны государства [5].

В 1990-е гг. долевое строительство пришло на территорию России, а также стран бывшего СССР, где получило свое дальнейшее развитие.

Так, на сайте «Электронное правительство Республики Казахстан» размещена информация о реализуемой в Казахстане в настоящее время жилищной программе, которая обещает дать возможность гражданам приобрести в собственность индивидуальный дом или принять участие в долевом строительстве. Подчеркивая достоинства долевого строительства, главным из которых является низкая цена такого жилья, правительство Казахстана обращает внимание своих граждан и на определенные риски, которые могут возникать в связи с заключением ими договоров участия в долевом строительстве. Так, среди них называются долгое ожидание постройки жилых домов и вероятность совершения мошеннических действий со стороны компаний – застройщиков.

С целью регламентирования отношений, возникающих по поводу заключения договоров участия в долевом строительстве, 7 апреля 2016 года был принят Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» [6]. Анализ данного закона позволяет заключить, что значительное количество его положений имеют сходство с положениями российского Закона о долевом строительстве, что неудивительно, учитывая тесную интеграцию нашей страны с Республикой Казахстан. При этом стоит отметить, что поскольку в Казахстане законодательство, регулирующее отношения в сфере долевого строительства, получило свое развитие лишь несколько лет назад, можно отметить, что оно требует серьезной доработки. Что касается уголовной ответственности, то из положений Уголовного кодекса Республики Казахстан следует, что должностные лица застройщиков, со-

вершающие незаконные действия, нарушающие положения законодательства о долевом строительстве и права дольщиков, могут быть привлечены к уголовной ответственности преимущественно по ст. 190 «Мошенничество», какие-либо специальные уголовно-правовые нормы относительно преступлений в сфере долевого строительства отсутствуют [7].

В Республике Беларусь сфера долевого строительства в настоящее время регулируется Указом Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 №473 «О долевом строительстве», а также некоторыми подзаконными актами [8].

Данным Указом утверждены такие документы, как Положение о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь, а также типовая форма для договора долевого строительства.

При этом, в отличие от российского законодательства в Республике Беларусь долевое строительство предусматривается не только для возведения жилого жилья, таким образом может быть возведено и нежилое. Кроме того, Положением о долевом строительстве предусматривается, что долевое строительство может осуществляться, в том числе, с использованием государственной поддержки и с ограниченной прибылью застройщика.

Важной нормой, закрепленной в п. 3 Положения о долевом строительстве, является запрет застройщику привлекать денежные средства граждан для целей долевого строительства при наличии у него задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в республиканский бюджет. Таким образом, законодатель ставит целью обеспечить гарантию благонадежности застройщика, который таким образом подтверждает свою способность нести финансовые обязательства, что, в свою очередь, позволяет исключить ситуации, при которых застройщик заключает формальные договоры с дольщиками, присваивая их денежные средства без выполнения своих обязательств.

П. 13 Положения предусматривает меры ответственности, применяемые к застройщику в случае невыполнения им своих обязательств по договору в виде неустойки. Кроме того, в случаях, установленных законом, к застройщику, не исполняющему свои обязательства перед дольщиками, могут быть применены меры административной и уголовной ответственности.

Если в силу финансовых проблем застройщик не в силах исполнить свои обязательства по строительству жилого дома, уполномоченные органы власти назначают вместо него другую строительную организацию. При этом предыдущий застройщик обязан перечислить новой организации все денежные средства, полученные им для осуществления строительства.

Разумеется, даже при наличии достаточно эффективных механизмов защиты прав участников долевого строительства невозможно совершенно исключить совершение преступлений. Так, в Республике Беларусь отмечаются случаи мошенничества и присвоения денежных средств руководителями строительных фирм. Присутствуют и жалобы дольщиков на нарушение застройщиками сроков строительства и сдачи в эксплуатацию жилых домов. Между тем, количество совершаемых в этой сфере уголовных преступлений согласно официальной статистике значительно ниже, чем в России [10].

Схема, по которой осуществляется долевое строительство в странах Западной Европы, несколько отличается от той, которая первоначально возникла в странах Латинской Америки, а также от применяемой в России и странах бывшего СССР. Так, в Чехии, Германии, Франции долевое строительство осуществляется не за счет собственных средств граждан – покупателей жилья, а за счет средств инвестора или через кредитование. В частности, в Чехии покупатель вносит в среднем 10-20% от стоимости приобретаемого им объекта в банк, выступающий посредником между покупателем и застройщиком, остальная сумма выплачивается после завершения строительства. Если же объект не был достроен, то внесенная в банк сумма возвращается покупателю. Такая схема финансирования практически полностью исключает какие-либо финансовые риски для покупателей, а значит и сводит к нулю правонарушения и уголовные преступления в этой сфере.

Положения российского Закона о долевом строительстве, предусматривающие аккумуляцию денежных средств на специальных счетах эскроу, не являются изобретением российского законодательства, а основаны на опыте таких стран, как Испания, Франция, Германия, Великобритания. В этих странах данное правило было введено в 2008 году, когда из-за кризиса большое количество строительных компаний было

не в состоянии выполнить свои обязательства и объявило себя банкротами. В связи с этим государства названных стран реформировали систему долевого строительства, возложив часть контрольных функций на банки, которые проверяли застройщика на наличие возможности исполнить свои обязательства перед вкладчиками. Таким образом, государствами названных стран были предприняты меры по предупреждению злоупотреблений со стороны строительных компаний в части присвоения денежных средств дольщиков [9].

В Соединенных Штатах Америки для регулирования правоотношений на рынке долевого строительства предусмотрен механизм прокурорского надзора за деятельностью строительных компаний. К полномочиям должностных лиц, на которых возлагается обязанность осуществления надзора, относится контроль привлечения и расходования денежных средств дольщиков. Денежные средства дольщиков, которые они переводят в счет оплаты договора долевого участия в пользу строительной компании, поступают на специальный прокурорский счет, посредством которого осуществляется дальнейшее распределение данных средств на цели строительства. Таким образом, посредством осуществления прокурорского надзора пресекается расходование денежных средств дольщиков на цели, отличные от строительства определенных жилых домов [11].

Анализ законодательства зарубежных стран показывает, что в странах бывшего советского пространства законодательство, регулирующее отношения в сфере долевого строительства, во многом сходно с российским. При этом в некоторых странах действуют более эффективные механизмы защиты прав и интересов дольщиков, обеспечивающие предупреждение совершения уголовных преступлений в этой сфере, в некоторых, напротив, меры защиты прав участников долевого строительства являются более слабыми по сравнению с российским законодательством. Между тем, анализ исследований показывает, что характер совершаемых преступлений в сфере долевого строительства во многом схож в разных странах бывшего СССР, самыми распространенными из них являются действия, квалифицируемые в качестве мошенничества, такие, как подделка документов, несоблюдение требований по регистрации договоров долевого участия в строитель-

стве, а также присвоение и растрата денежных средств, привлеченных на цели долевого строительства с дальнейшим сокрытием должностных лиц.

В странах Западной Европы по сравнению с Россией и странами бывшего СССР проблема уголовных преступлений, посягающих на интересы дольщиков, практически отсутствует из-за грамотно разработанного механизма привлечения денежных средств участников долевого строительства, а также из-за эффективных и строгих мер государственного контроля. Соответственно вследствие этого у государства не возникает необходимости слишком часто реформировать нормы, устанавливающие уголовную ответственность за преступления, совершаемые в сфере долевого строительства, поскольку система гражданского законодательства, а также действующие механизмы привлече-

ния к административной ответственности оказываются достаточно эффективными, чтобы минимизировать нарушения в этой сфере.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в разных странах долевое строительство зарождалось и развивается по-разному, в зависимости от особенностей каждой конкретной страны. При этом странам, соседствующим друг с другом, зачастую присущи схожие механизмы регулирования сферы долевого строительства, и правонарушения, имеющие место в таких странах, как правило, также имеют сходство. Для российского законодательства изучение опыта зарубежных стран, несомненно, является необходимым для совершенствования имеющихся в нашей стране механизмов регулирования долевого строительства, и для снижения уровня правонарушений, совершаемых в этой сфере.

#### *Библиографический список*

1. Министерство строительства Российской Федерации. Официальный сайт [электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/> (дата обращения: 13.10.2020).
2. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 31 декабря. 2004. № 292.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 №63-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 17 июня. 1996. № 25. Ст. 2954.
4. Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. 2010. № 6. С. 45-48.
5. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. 2013. № 2. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.center-bereg.ru/a199.html> (дата обращения: 13.10.2020).
6. О долевом участии в жилищном строительстве: Закон Республики Казахстан от 07.04.2016 №486-V. [Электронный ресурс]. URL: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=38446797](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=38446797) (дата обращения: 20.08.2020).
7. Уголовный кодекс Республики Казахстан от 03.07.2014 №226-V. [Электронный ресурс]. URL: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=31575252](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=31575252) (дата обращения: 20.08.2020).
8. Президент Республики Беларусь. [Электронный ресурс]. URL: <http://president.gov.by/ru/> (дата обращения: 15.10.2020).
9. Соловьева А.А., Дадаян Е.В. Договор долевого участия в строительстве за рубежом: сравнительный анализ // Право: история, теория, практика. сборник материалов IX международной очно-заочной научно-практической конференции. 2019. С. 102-106.
10. Шелков О.В. Обеспечение правовой защиты участников долевого строительства жилья в Республике Беларусь: сборник научных статей / Министерство внутренних дел Республики Беларусь, учреждение образования «Могилевский институт Министерства внутренних дел Республики Беларусь»; редкол.: И.А. Демидова (отв. ред.) и др. Могилев: Могилев. институт МВД, 2018. С. 402-406. URL: [http://elib.institutemvd.by/handle/MVD\\_NAM/177](http://elib.institutemvd.by/handle/MVD_NAM/177) (дата обращения: 15.10.2020).
11. Яковлев И.С. Участие в долевом строительстве за рубежом и в России // Новый юридический вестник. 2020. № 2 (16). С. 17-20.