

УДК 343.2/7

ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ КАК АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА РОССИЙСКОЙ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ: СОЦИАЛЬНЫЙ, ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ПРАВОВОЙ АСПЕКТЫ

В.И. Корф

*Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации,
г. Москва, Россия*

Данная статья посвящена проблеме обманутых дольщиков как сверх-актуальному вопросу российской действительности. Проблема рассмотрена в синтезе социального, экономического и правового аспектов, острые проявления которых свидетельствуют о её значимости. Объект исследования – варианты ситуаций дольщиков, по отношению к которым по строительству объектов недвижимого имущества застройщик так или иначе не выполнил взятые на себя обязательства. Цель – раскрытие проблемы «обманутые дольщики» как негативного социально-экономико-правового феномена. Рассматриваются такие аспекты, как возможность защиты конституционного права на жилище с помощью уголовно-правовых средств, а также медиа-контент, выход проблемы на высший государственный уровень, эффективность предпринимаемых мер, необходимость постоянного государственного контроля и усовершенствования российского законодательства. Делается вывод о неуклонном повышении общественной опасности от мошенничества в анализируемой сфере, в связи с чем необходимы изменения в частях уголовного закона, касающихся квалифицирующих признаков мошенничества и ужесточения наказания за обман участников ДС.

Ключевые слова: обманутые дольщики, долевое строительство, право на жилище, мошенничество, недобросовестный застройщик, нарушение прав участников долевого строительства, уголовная ответственность застройщика, усовершенствование законодательства, механизм возмещения вреда, страхование.

«Обманутые дольщики» – сегодня это не просто сверхактуальная проблема российской действительности, давно вышедшая за рамки местных, региональных вопросов, а негативный социально-экономико-правовой феномен грандиозных масштабов. По информации от 23 ноября 2017 г., Государственная Дума насчитала в Российской Федерации более 130 тыс. обманутых участников долевого строительства, о чём на очередном заседании Госдумы депутатов официально проинформировал Александр Сидякин, руководитель рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков [РИА Новости, 1]. По его словам, в совокупности речь идёт о 936 объектах. При этом Сидякин подчеркнул: приведённые данные отличаются от представленных в «дорожных картах» Минстроя. Причины: некоторые дольщики сами не стремятся включаться в реестры обманутых; местные власти зачастую отказывают или не содействуют гражданам во включении в перечни пострадавших, возникают проблемы с квалификацией мошеннических действий и т.д.

Регулирование отношений, возникающих в процессе приобретения гражданами недвижимости, – проблема социально значимая, что обусловлено в первую очередь признанием в ранге высокой ценности права на жилище, установленного ст. 40 Конституции РФ. В ходе проведения государственной политики, которая направлена на обеспечение наших граждан комфортным и доступным жильём, 30 декабря 2004 г. был принят Федеральный закон № 214-ФЗ под названием «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Но самого факта существования данного закона, разумеется, недостаточно.

На сегодняшний день сложилась следующая государственная схема: в Минстрой из регионов регулярно поступают сведения, на основе которых составляются планы-графики решения проблем обманутых дольщиков на основе их заявлений. При «свежих» данных общероссийского реестра (830 объектов на 38 тыс. обманутых дольщиков), как подчёркивает министр строительства РФ Михаил Мень, в этом реестре значится на самом деле меньше чем половина дольщиков [1].

Списки, имеющиеся в распоряжении Минстроя и других государственных структур, – это самый конец цепочки. А в чём же истинный «корень зла»?

У каждого региона нашей страны есть своя статистика проблемных объектов и обманутых дольщиков с названиями, локацией и датировками. Один из «лидеров» – Москва и Подмосковье, чьи власти в 2017 году выдвинули предложение ввести на законодательном уровне разрешение во внесудебном порядке изымать у обанкротившихся компаний недострои и разработать для этого специальный механизм, о чём проинформировал Андрей Воробьёв, губернатор Московской области [Лента.ру, 19 декабря 2017 г., 2]. Андрей Воробьёв в личном разговоре с Президентом РФ В.В. Путиным заявил: власти области уже готовы к тому, чтобы обеспечивать юридическое сопровождение каждого проблемного объекта ДУ в индивидуальном порядке.

Вместе с тем, министр строительного комплекса московского региона Максим Фомин, пояснил: процедура банкротства на сегодня является достаточно длительной, на практике она составляет около двух лет и даже более. По этой причине дольщики годами не получают долгожданные квартиры, а власти, в свою очередь, не могут оказывать должное влияние на недобросовестных застройщиков. «Мы выступили с инициативой, чтобы в рамках процедуры банкротства можно было бы дом, где есть обманутые дольщики, изымать во внесудебном порядке и либо привлекать туда бюджетные средства, либо выставлять на публичные торги. Сейчас этот документ мы с федеральными коллегами отработываем», – сделал вывод М.Фомин [6].

Федеральный закон № 214-ФЗ за счёт введения положения об обязательной госрегистрации договоров ДУ изначально предупреждает двойные продажи квартир. Однако преступность не стоит на месте, и мошенники пользуются различными недоработками законодательства, незащищённостью граждан. Н.В. Огородникова и А.В. Ищенко в своей статье подчёркивают социальные последствия мошенничества: «Дольщики организуют пикеты, голодовки, митинги, привлекают общественность и власть к решению их проблемы, что вызывает общественные волнения, недовольство, нестабильность, а также негативно сказывается как на социальном, так и на экономическом облике нашего государства» [7]. Наличие в руках аферистов огромных денежных сумм от ДУ чревато усилением коррупционной составляющей, то есть стремлением «откупиться» от ответственности. Ещё одна «лазейка» – организационно-правовая форма застройщика – (ООО) оберегает личное имущество застройщика от взысканий в рамках процедур банкрот-

ства законных неустоек. Возникает порочная цепочка: преступники избегают ответственности, получают более лёгкую квалификацию деяния, похищаются денежные средства, дольщики не признаются потерпевшими, остаются без возмещения причинённого им вреда и т.д.

Закон № 214-ФЗ действует уже больше 10 лет, и практика его применения показывает, что «правовые рычаги» не ограждают в полной мере финансовые средства граждан от недобросовестного застройщика. Проблема в том, одна отдельно взятая отрасль права не в силах самостоятельно регулировать сферу ДУ. Именно поэтому нужно расширение применения уголовно-правовых механизмов в аспекте ужесточения уголовной ответственности в области долевого строительства, затрагивающей не только право собственности, но и конституционное право гражданина на жилище. Безусловно, конкретизация составов мошенничества по сферам правоотношений в УК РФ повысит качество судебной практики, выявления и расследования таких преступлений и т.д. По мнению многих авторитетных специалистов, санкции за мошенничество в сфере долевого строительства неоправданно мягки. А ведь обман дольщиков прямо посягает на социальные потребности – обеспечение их жильем. Мошенничество в данной сфере оставляет на улице семьи, лишаящиеся последних сбережений на покупку жилья.

Разрозненность судебной практики по фактам мошенничества в сфере долевого строительства – ещё одна реальная проблема в нашей стране. Здесь есть два подхода: одни суды квалифицируют обман дольщиков по ст. 159 УК, а другие – по ст. 159.4 УК. Например, по приговору от 13 января 2014 г. Промышленного районного суда г. Ставрополя Харченко О.Н. признана виновной в совершении преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159.4 УК РФ. Ей назначено наказание в виде лишения свободы сроком на 1 год 6 мес. без ограничения свободы. Как следует из материалов дела, Харченко О.Н. заранее не собиралась исполнять договорные обязательства в сфере предпринимательской деятельности и заключала с гражданами договоры ДУ по приобретению квартир в многоквартирном доме. В аналогичной ситуации по приговору от 22 апреля 2011 г. Советским федеральным районным судом г. Уфы Республики Башкортостан директор ООО, заключавший договоры ДУ и заведомо знающий об отсутствии реальных возможностей исполнения своих обязательств, по мошенничеству с опорой на ст. 159 УК получил наказание в виде 2 лет и 3 мес. лишения свободы [4]. Смягчение наказания и по сей день происходит путём переквалификации со ст. 159 УК на ст. 159.4 УК РФ. Существует Постановление Конституционного Суда РФ (от 11.12.2014 г.): признаны «...положения статьи

159.4 УК Российской Федерации не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой эти положения устанавливают за мошенничество, сопряженное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности, если оно совершено в особо крупном размере, несоразмерное его общественной опасности наказание в виде лишения свободы на срок, позволяющий в системе действующих уголовно-правовых норм отнести данное преступление к категории преступлений средней тяжести, в то время как за совершенное также в особо крупном размере такое же деяние, ответственность за которое без определения его специфики по субъекту и способу совершения применительно к тем или иным конкретным сферам предпринимательской деятельности предусмотрена общей нормой статьи 159 УК Российской Федерации, устанавливается наказание в виде лишения свободы на срок, относящий его к категории тяжких преступлений, притом что особо крупным размером похищенного применительно к наступлению уголовной ответственности по статье 159 УК Российской Федерации признаётся существенно меньший, нежели по его статье 159.4» [9]. Однако, с одной стороны, положения ст. 159.4 УК утратили силу, но данная норма до сегодняшнего дня не исключена из текста УК РФ.

Таким образом, в области квалификации мошенничества в долевом строительстве на сегодня существуют реальные сложности, которые связаны с юридическими проблемами в доказывании определённых признаков состава преступления (обман, злоупотребление доверием, корыстная цель, содержание умысла, момент его формирования и др.). Сформировалась порочная практика, когда застройщик отрицает наличие у него заведомого искажения действительных фактов ради хищения денежных средств, «маскирует» неисполнение им договора существованием, например, предпринимательских рисков, возникновением тех или иных форс-мажорных обстоятельств и т.д. Суд, не находя достаточных доказательств для квалификации корыстных мотивов и обмана, автоматически приходит к выводу об отсутствии состава преступления, вследствие чего подобные деяния «выпадают» из сферы уголовно-правового преследования, квалифицируясь по совершенно другому признаку: в статусе неисполнения обязательства по договору. А это влечёт за собой только гражданско-правовую ответственность, выгодную для самого недобросовестного застройщика – юридического лица, которое защищает свои денежные средства от взысканий по суду. Зачастую недобросовестный застройщик занимается одним

строящимся объектом, заманивает граждан сниженными ценами по отношению к среднерыночным, сроками, не заботясь о своей репутации.

Кроме того, существует и ставшая уже классической преступная схема: денежные средства граждан мошенники присваивают, не проводя их по счетам юрлица (в частности, с помощью уступки прав на квартиры), после этого руководство фирмы и юрлица реорганизуются, выходят из состава. И денежные средства оказываются похищенными. Компанией возбуждается процедура банкротства, поскольку у неё нет средств для завершения строительства. При этом в рамках процедуры банкротства дольщик не может получить даже часть своих денежных средств, поскольку они не входят в так называемую «конкурсную массу». Негативные последствия: возникает очередной объект с незавершенным строительством и сотни обманутых дольщиков, преступники фактически остаются без уголовно-правового наказания.

Ещё один немаловажный аспект: существует неоднозначность толкования самой формулировки – «лишение права на жилое помещение» (содержание ч. 4 ст. 159 УК). Данный признак является дифференцирующим. Но ведь долевое строительство – это не имеющееся, а потенциальное (строящееся либо даже предполагающееся быть построенным): практика такова, что «повлекшим лишение права гражданина на жилое помещение следует считать такое мошенничество, которое завершилось оформлением права собственности на жилое помещение потерпевшего с его соответствующей регистрацией, т.е. с момента записи в Едином государственном реестре прав (ЕГРП), свидетельствующей о праве собственности на жилое помещение (ст. 551 ГК РФ), как указывает профессор Чучаев [7]. Проблема в том, что изначально участник ДО при заключении договора приобретает иное право – право требования, должное переверлотиться только впоследствии в право собственности (уже после сдачи объекта в эксплуатацию). Но данная трансформация в процессе обмана дольщиков не происходит, поскольку объекты права собственности не создаются. Причём немало случаев, когда при заключении договора дольщик отдаёт в ипотеку своё единственное жильё и теряет его из-за невыполнения обязательств застройщиками. Настоящая редакция ч. 4 ст. 159 УК РФ (помимо признаков организованной группы и особо крупного размера) ограничивается указанием на такое последствие мошенничества, как лишение права гражданина на жилое помещение. Поэтому во избежание сложившегося противоречия и «пробельности» закона крайне целесообразно дополнить ч. 4 ст. 159 УК РФ следующим признаком: «... либо повлекшее нарушение права на жилище при улучшении гражданином

жилищных условий за свой счёт посредством долевого участия в строительстве (обман дольщика)». С помощью этого дополнения можно пресечь разногласия, касающиеся возможностей утраты права на жилище в ситуациях обмана по договорам ДО. Также требует более детальной законодательной дефиниции сам термин «обман дольщика», широко употребляемый в юридической практике, непосредственно в тексте Уголовного Кодекса.

Требует решения ещё одно противоречие: по ст. 52 Конституции РФ потерпевшим от мошенничества гарантируется компенсация причинённого вреда, правовой инструмент реализации данной конституционной нормы – это УК РФ, но обманутые дольщики попадают в такую ситуацию, что при совершении преступления по ст. 159 УК, невозможна конфискация имущества. Выход – в дополнении перечня преступлений по п. «а» ч. 1 ст. 1041 УК «Конфискация имущества» за счёт ст. 159 для решения вопросов возмещения вреда участникам ДО в рамках ст. 1043 УК РФ.

С 1 июля 2017 г. вступили в силу новые поправки к закону 214-ФЗ, призванные обеспечить дополнительную защиту дольщиков: новые требования к уставному капиталу компаний-застройщиков (минимальный размер должен соответствовать максимальной площади всех объектов долевого строительства, где девелопер планирует вести свои работы), уставной капитал должен быть полностью оплачен в уставной фонд. Все показатели обязан отслеживать Москомстройинвест. Застройщик, не имеющий достаточный собственный капитал, имеет право заключить договор поручительства с юридическими лицами, располагающими необходимой суммой. Данные поручители будут отвечать перед дольщиками, в том случае если строительная компания не доведёт строительство до конца. Закон также предполагает полную гласность о поручителях ещё до заключения ДДУ. Срок поручительства должен распространяться как минимум на период на два года дольше, чем оговоренный в ДДУ срок передачи квартиры дольщику. При расторжении либо досрочном прекращении договора поручительства застройщик и поручитель должны уведомить об этом дольщика не позднее месяца до даты расторжения. Дополнительная актуальная гарантия для дольщиков – это эскроу-счета (средства на них находятся до наступления определённых обстоятельств либо выполнения обязательств). Между застройщиком и дольщиками как гарантия встаёт банк, а надёжность банка уже гарантирует государство (открывать счета эскроу могут лишь кредитные организации, удовлетворяющие требованиям специального постановления правительства РФ (№ 498 от 27.04.2017)). Список таких организаций раз в квартал обновляется на

сайте ЦБ РФ. Получается, что при незавершении строительства дольщик должен получить свои деньги не у застройщика, а у банка. Если дольщик решит продать не полученную квартиру по договору переуступки прав, то все права и обязанности по эскроу-счёту перейдут к новому дольщику.

Полная гласность: продолжает разрабатываться Сайт Единого реестра, представляющий собой полную базу данных о застройщиках, ведущих в РФ жилищное строительство именно по ДДУ (название компании-застройщика, рейтинг фирмы, количество и площадь строящихся объектов, размеры уставного капитала, бренд рекламной деятельности). Сейчас дольщики ждут ещё одного важного изменения – появления Компенсационного фонда в целях масштабной и универсальной защиты участников ДО.

Из проведённого анализа вытекают следующие выводы: необходимы серьёзные коррективы российского законодательства, прежде всего в плане квалификации деяний и ситуаций, увязывания статей, введения действенного механизма страхований рисков со стороны государства, чтобы всё это было направлено на справедливое наказание, адекватное самой степени общественной опасности мошенничества, и меры социально-экономической поддержки дольщиков. Государство за счёт жёсткого контроля и своевременного реагирования должно стимулировать граждан на долевое строительство, поскольку данный механизм – реальная мера для решения жилищных вопросов, для повышения условий жизни россиян. Назрела серьёзная необходимость решать проблему обманутых дольщиков комплексно, на трёх уровнях – социальном, экономическом и правовом.

Список использованных источников

1. Госдума насчитала в России 130 тысяч обманутых дольщиков. URL: <http://realty.vesti.ru/zhile/gosduma-naschitala-v-rossii-130-tysyach-obmanutyh-dolschikov>
2. Губернатор Московской области А. Воробьёв рассказал о разговоре с Путиным по проблеме обманутых дольщиков. URL: <https://lenta.ru/news/2017/12/19/bankrotu/>
3. Как попасть в реестр обманутых дольщиков? URL: <https://viplawyer.ru/reestr-obmanutyh-dolshhikov/>
4. Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zaschita-dolschikov-neobhodimost-sovershenstvovaniya-mehanizmov>
5. Обманутые дольщики со всей России «поздравили» главу Минстроя с днём рождения. URL: <https://og.ru/society/2017/11/13/92692>

6. Обманутые дольщики: «Это катастрофа». URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2017/09/27_a_10909112.shtml
7. Огородникова Н.В., Ищенко А.В. Уголовно-правовая защита обманутых дольщиков // Юридический вестник Самарского университета. 2016. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ugolovno-pravovaya-zaschita-obmanutyh-dolschikov>
8. Потетинов В.А., Лапшина Я.А. Обманутые дольщики – проблемные аспекты применения уголовно-правовой нормы // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. №6А. С. 129-138.
9. Чучаев А.И. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2013.

DEFRAUDED INVESTORS AS CURRENT PROBLEM OF THE RUSSIAN REALITY: SOCIAL, ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS

V. I. Korf

*Russian Presidential Academy of National Economy
and Public Administration,
Moscow, Russia*

This article is devoted to the problem of deceived co-investors as the most topical issue of Russian reality. The problem is considered in the synthesis of social, economic and legal aspects, the acute manifestations of which indicate its importance. The object of the study is the options for the situations of equity holders, in relation to which the developer did not fulfill the obligations undertaken in any way for the construction of real estate facilities. The goal is to solve the problem of «defrauded co-investors» as a negative social, economic and legal phenomenon. We consider such aspects as the possibility of protecting the constitutional right to housing through criminal law means, as well as media content, the issue of the problem to the highest state level, the effectiveness of the measures taken, the need for constant state control and improvement of Russian legislation. It is concluded that there is a steady increase in the public danger from fraud in the analyzed area, and therefore changes are required in the parts of the criminal law relating to the qualifying signs of fraud and toughening penalties for deceiving participants in the SB.

Keywords: defrauded co-investors, share building, the right to housing, fraud, unscrupulous developer, violation of the rights of participants in shared construction, criminal liability of the developer, improvement of legislation, compensation mechanism, insurance.