

3. «Раньше были биты, а сейчас смартфоны и компьютеры». Следователь об инструментах мошенников // БЕЛТА [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belta.by/interview/view/ranshe-byli-bity-a-sejchas-smartfony-i-kompjutyery-sledovatel-ob-instrumentah-moshennikov-9314/>. – Дата доступа: 08.08.2024.

КРИМИНОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ КОЛЛЕКТИВНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Апарина Наталья Андреевна

*научный сотрудник лаборатории криминологического обеспечения прокурорской
деятельности Научно-исследовательского института
ФГКОУ ВО «Университет прокуратуры Российской Федерации»,
кандидат юридических наук
89166346194@mail.ru*

Российская экономика и финансовый рынок в настоящее время столкнулись с изменением экономической ситуации, вызванной применением санкционного давления. Одной из задач экономики страны является ее трансформация, возможность развития, в том числе за счет внутренних источников финансирования, чем обусловлен интерес государства к рынку коллективных инвестиций.

При этом уровень криминологических угроз рынку коллективных инвестиций повышается, что безусловно, снижает инвестиционную привлекательность [1], вместе с тем коллективное инвестирование в последние годы становится наиболее популярным способом вложения денежных средств с целью их сохранения и преумножения.

Законодатель не относит договор участия в долевом строительстве к инвестиционным, но называет формой «привлечения денежных средств». Вместе с тем, анализ взаимоотношений между застройщиком и участниками долевого строительства позволяет в широком смысле определить участие в долевом строительстве как деятельность по коллективному инвестированию.

Вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства – уделяется большое внимание со стороны государства и органов прокуратуры. В этих целях Генеральной прокуратурой Российской Федерации организовано взаимодействие с публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее – Фонд), одной из задач которой является восстановление прав обманутых граждан – участников строительства. По состоянию на 1 января 2023 г. в единый реестр проблемных объектов включено 1 206 объектов в 64 субъектах Российской Федерации, жилая площадь проблемных объектов составляет 7,6 млн. кв. м. В восстановлении прав нуждаются 70 тыс. дольщиков [2].

Анализ статистических данных показывает, что в 2023 г. наблюдается рост количества преступлений, связанных с долевым участием граждан в строительстве многоквартирных домов.

Как видно из приведенных статистических показателей темпы роста преступлений в 2023 г. составили 54,5 % по сравнению с показателями прошлого года, а в 2024 г., только за 5 месяцев, зарегистрировано 528 преступлений указанной категории. Таким образом, несмотря на принимаемые государством меры по защите прав дольщиков, в том числе путем внесения изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) не удалось полностью обеспечить безопасность участников долевого строительства и обеспечить прозрачность деятельности застройщиков.

О состоянии преступности и результатах расследования преступлений, связанных с долевым участием граждан в строительстве многоквартирных домов (по данным формы федерального статистического наблюдения № 4-ЕГС «О состоянии преступности и результатах расследования преступлений»).

	2020	2021	2022	2023
Количество преступлений, зарегистрированных в отчетный период	1194	688	398	615
Количество предварительно расследованных преступлений в отчетный период	652	1047	401	476
Количество преступлений, уголовные дела о которых направлены в суд с обвинительным заключением, обвинительным актом, обвинительным постановлением	639	1015	371	455

Низкая правовая и финансовая грамотность населения является одной из проблем на пути обеспечения безопасности коллективного инвестирования. Широкое распространение получают факты незаконного заключения застройщиками с гражданами вместо договоров участия в долевом строительстве, подлежащих обязательной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество, предварительных договоров купли-продажи квартир, договоров участия в товариществе, инвестирования, займа, предусматривающих привлечение денежных средств в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Одной из сомнительных схем, связанных с продажами квартир, является схема, когда застройщик продает квартиру аффилированному лицу по сильно заниженной стоимости, сумма поступает на счет эскроу, далее осуществляется переуступка прав по договору долевого участия,

но уже по рыночной стоимости, а на эскроу счете находится символическая сумма. Данная схема набирает обороты и может в последствии нести существенный вред, особенно в случае дефолта застройщика, так как конечный покупатель получит компенсацию в размере суммы, поступившей на счет эскроу, потеряв все остальные средства.

В последнее время подмосковные застройщики активно применяют схемы продажи квартир в новостройках с использованием закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФов). Схема в данном случае практически аналогичная предыдущей.

Расчеты с использованием счета эскроу привели к тому, что основным источником финансирования строительных проектов для застройщиков становится банковский кредит, в связи с чем застройщики используют подобные схемы, которые в большинстве случаев не являются изначально мошенническими, их возникновение связано с оптимизацией налогообложения, получением «живых» денег, снижения девелоперских рисков, а также наличием спроса, как со стороны инвесторов, так и со стороны конечных покупателей.

Однако, использование данных схем привлечения денежных средств создает угрозу криминологической безопасности в сфере долевого строительства, поскольку деятельность государства в первую очередь направлена на защиту граждан, вступивших в отношения с застройщиком и заключивших договор долевого участия в строительстве, с целью удовлетворения своих потребностей, связанных с жильем, поскольку в условиях банкротства застройщиков приоритет в защите и восстановлении нарушенных прав остается на стороне граждан. При этом, граждане-инвесторы, вступившие в правоотношения с застройщиком и преследующие цель извлечения прибыли от такой деятельности, в условиях банкротства должника не могут получить удовлетворение в одной очереди удовлетворения с «обычными» гражданами (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22 августа 2022 г. № 305-ЭС22-7163 по делу № А41-34210/2020).

Таким образом, развитие рынка коллективного инвестирования напрямую связано с возникающими криминологическими рисками, причиняя финансовый вред, преступления в этой сфере подрывают доверие к инвестиционной деятельности, и как следствие – экономике страны в целом, в то время как основной задачей развития российского финансового рынка в условиях беспрецедентных санкций становится усиление его роли в финансировании ускоренной трансформации российской экономики с опорой, в первую очередь, на внутренние источники финансирования инвестиций (Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2022 г. № 4355).

Список цитированных источников

1. Сухаренко, А. Н. Влияние преступности и коррупции на инвестиционную привлекательность субъектов Дальневосточного федерального округа / А. Н. Сухаренко // Региональные проблемы. – 2015. – № 1. – С. 52–58.
2. Стратегия развития публично-правовой компании «Фонд развития территорий» до 2030 года [Электронный ресурс] / Фонд развития территорий. – Режим доступа: <https://фрт.рф>. – Дата доступа: 13.07.2024.

СИСТЕМАТИЧЕСКОЕ ТОЛКОВАНИЕ НОРМ УГОЛОВНОГО КОДЕКСА И КОДЕКСА ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Барков Александр Владимирович

*профессор кафедры судебной деятельности учреждения образования
«Институт переподготовки и повышения квалификации судей, работников
прокуратуры, судов и учреждений юстиции
Белорусского государственного университета»,
кандидат юридических наук, профессор
ukrb99@yandex.by*

В процессе применения норм Особенной части УК может возникнуть необходимость сопоставления уголовно-правового запрета с предписаниями норм Особенной части КоАП. Это позволяет наиболее полно уяснить смысл и пределы применения как уголовно-правовых, так и административно-деликтных норм.

Прежде всего, соприкосновение названных норм проявляется в случаях использования законодателем механизма административной преюдиции, закрепленного в ст. 32 УК: «В случаях, предусмотренных Особенной частью настоящего Кодекса, уголовная ответственность за преступление, не представляющее большой общественной опасности, наступает, если деяние совершено в течение года после наложения административного или дисциплинарного взыскания за такое же нарушение».

При разработке проекта ныне действующего УК предполагалось, что этот прием позволит сужать сферу применения уголовного запрета, постепенно «опуская» деяния на уровень административного правонарушения. Так было, например, с нормой об уголовной ответственности за спекуляцию (ст. 256, исключенная из УК Законом Республики Беларусь от 22 июля 2003 г. № 227-3). К сожалению, в последние годы наметилась противоположная тенденция, когда посредством административной преюдиции «поднимают» на уровень преступления типичные административные правонарушения. Примером тому ст. 317-2 УК «Управление транспортным средством лицом, не имеющим права управления».