

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени М. В. Ломоносова

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

*На правах рукописи*

**Пичугина Мария Алексеевна**

**Уголовная ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ)**

Специальность 5.1.4. Уголовно-правовые науки

**ДИССЕРТАЦИЯ**

на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Научный руководитель:

доктор юридических наук,

профессор Яни П.С.

Москва – 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>Глава 1. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: социальная обусловленность уголовного запрета и уголовно-правовая характеристика</b>	<b>19</b>
§ 1. Социальная обусловленность установления уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.....	19
§ 2. Уголовно-правовая характеристика привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: объективные признаки .....	46
§ 3. Уголовно-правовая характеристика привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: субъективные признаки.....	97
<b>Глава 2. Проблемы уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве .....</b>	<b>130</b>
§ 1. Проблемы квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве.....	130
§ 2. Проблемы признания привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве малозначительным деянием.....	181
<b>Заключение.....</b>	<b>199</b>
<b>Библиографический список.....</b>	<b>206</b>
<b>Список иллюстративного материала.....</b>	<b>233</b>
<b>Приложение 1. Результаты анкетирования застройщиков.....</b>	<b>234</b>
<b>Приложение 2. Анкета судебной практики по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и ст.ст. 159, 160, 201 УК РФ в области долевого строительства .....</b>	<b>250</b>

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы диссертационного исследования** обусловлена совокупностью обстоятельств, первым из которых является сохраняющаяся и признаваемая на самом высоком государственном уровне острая потребность в обеспечении жильем граждан России<sup>1</sup>, тогда как жилищные программы, ставящие целью увеличения объемов строительства и доступности жилья для граждан, реализуются с большими сложностями<sup>2</sup>. Сложности эти, в частности, порождены деятельностью недобросовестных застройщиков, влекущей к тому же значительную социальную напряженность ввиду роста числа «обманутых дольщиков» – граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство и не получивших в срок свои квартиры<sup>3</sup>.

Прочно связана с эффективным решением этой проблемы задача обеспечения уголовно-правовыми средствами соблюдения застройщиками требований законодательства об участии в долевом строительстве и, соответственно, защиты имущественных и социальных интересов граждан – участников долевого строительства, включая как угрозу уголовного преследования за нарушение этих интересов, так и возмещение причиненного им вреда в случае неисполнения застройщиками своих обязательств. В частности, Председатель Следственного комитета РФ А.И. Бастрыкин призвал сотрудников проявлять бóльшую активность в восстановлении прав обманутых дольщиков,

---

<sup>1</sup> Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг., утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 14.03.2001 года № 346-р; Указ Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»; Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16 заседания Президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам) // Система «Гарант».

<sup>2</sup> См. Заключение о результатах внешней проверки исполнения Федерального закона «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» и бюджетной отчетности об исполнении федерального бюджета за 2020 год» в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденное Коллегией Счетной палаты РФ 20.04.2021. С. 32-33 // URL: <https://ach.gov.ru/upload/pdf/budget/grbs-2020/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D1%8E%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9C%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9.pdf> (дата обращения: 05.07.2022).

<sup>3</sup> Обманутые дольщики по всей России «вышли на митинг». Он проходит в онлайн-формате. Портал Business FM// URL: <https://www.bfm.ru/news/473767> (дата обращения: 05.07.2022).

при этом напомнив, что государство выделяет для этих целей большие средства<sup>4</sup>. Статья 200<sup>3</sup> УК РФ, проблемам применения которой посвящено настоящее исследование, представляет собой один из немногих уголовно-правовых инструментов защиты прав дольщиков.

Наконец, актуальность темы обусловлена ростом числа «обманутых дольщиков»: даже после создания в 2019 г. системы проектного финансирования, призванного исключить возможность неисполнения соответствующих обязательств застройщиков, количество «обманутых дольщиков» выросло многократно: 30 июля 2019 г. Генеральный прокурор РФ сообщил об увеличении вдвое в первом полугодии числа проблемных объектов долевого строительства (с 894 до 1 845), а уже на 13 сентября 2019 г., по информации Минстроя РФ, число недостроенных жилых домов (долгостроев), по сравнению с серединой 2019 г. увеличилось более чем в полтора раза и составило 3 203 дома в 76 субъектах страны<sup>5</sup>. Таким образом, количество проблемных объектов долевого строительства за первые три месяца с момента окончания переходного периода увеличилось более чем в два раза, а с начала 2019 г. увеличилось более чем в три раза.

По состоянию на апрель 2023 г. в соответствии с данными Единого реестра проблемных объектов требуется восстановление прав граждан - участников долевого строительства по 985 домам<sup>6</sup>. По данным Минстроя России, на 10 июня 2022 г. 119,4 тыс. дольщиков нуждаются в восстановлении своих прав<sup>7</sup>.

**Степень разработанности темы уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве**

---

<sup>4</sup> Официальный сайт Следственного комитета Российской Федерации // URL: <https://sledcom.ru/press/events/item/1497469/> (дата обращения: 10.09.2020).

<sup>5</sup> Кирсанов А.Р. К вопросу об ответственности застройщиков по статье 200<sup>3</sup> УК РФ // Единый ресурс застройщиков // URL: <https://erzrf.ru/publikacii/k-voprosu-ob-otvetstvennosti-zastroyshchikov-po-statye-2003-uk-rf> (дата обращения: 06.10.2019).

<sup>6</sup> Единая информационная система жилищного строительства «Дом.РФ» // URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов> (дата обращения: 05.08.2022).

<sup>7</sup> Портал Gazeta.ru «Минстрой: 14,9 тыс. обманутых дольщиков в 2022 г. получили квартиры или деньги за недострой» // URL: <https://www.gazeta.ru/business/news/2022/06/10/17907926.shtml?updated> (дата обращения: 05.08.2022).

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости можно оценить как *недостаточную*.

К настоящему времени проведено около двух десятков диссертационных исследований, предметом которых являются гражданско-правовые аспекты долевого строительства. В их числе диссертации Е.Х. Акчулпановой (2006), А.В. Алтухова (2016), А.А. Биньковской (2020), А.А. Левина (2008) и др. Вместе с тем, поскольку законодательство в сфере долевого строительства претерпело множество изменений в последние несколько лет, многие из этих работ утратили свою актуальность.

В нескольких диссертационных исследованиях затрагиваются проблемы административной ответственности за правонарушения в сфере долевого строительства. Это диссертация Е.А. Феоктистовой «Прокурорский надзор за исполнением законов в сфере долевого строительства многоквартирных домов» (Санкт-Петербургский юридический институт (филиал) Академии Генеральной прокуратуры РФ, 2010), а также диссертация А.Ю. Хамова «Правовая защита участников отношений долевого строительства» (Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, 2019). Последняя работа включает в себя параграф об административной и уголовной ответственности в сфере долевого строительства. Проблематика ответственности за нарушения в сфере долевого строительства затрагивается также в диссертации А.В. Кузнецова на тему «Общие и специальные основания освобождения от уголовной ответственности по делам о преступлениях в сфере экономической деятельности: проблемы теории и практики» (Дальневосточный федеральный университет, 2017).

31 марта 2023 года в Казанском (Приволжском) федеральном университете А.Ю. Тереховым защищена диссертация на тему «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: уголовно-правовой и криминологический аспекты». Указанная диссертация ориентирована преимущественно на решение криминологических проблем рассматриваемого преступления.

Вместе с тем в юридической периодике опубликовано достаточное число работ, посвященных соответствующей проблематике, в их числе статьи А.Я. Асниса, В.В. Власенко, А.М. Жукова, А.Г. Курникова, А.Н. Ляскало, Е.И. Майоровой, В.А. Потетинова и Я.А. Лапшиной, А.В. Путинцевой, А.В. Харькова, Е.В. Хромова и В.Ю. Зябликова, Л.В. Яковлевой и других авторов. Также некоторые проблемы применения статьи 200<sup>3</sup> УК РФ раскрыты в комментариях к Уголовному кодексу РФ и монографиях, посвященных главе 22 УК РФ, такими исследователями, как Р.О. Долотов, М.Г. Жилкин, Н.А. Лопашенко, П.С. Яни.

В то же время некоторые вопросы применения статьи 200<sup>3</sup> УК РФ в доктрине затронуты лишь поверхностно или не рассмотрены вовсе. К ним можно отнести содержание деяния, а также квалификацию по признаку имущественного ущерба и отношение к нему виновного лица в рамках рассматриваемого состава преступления, разграничение его с составами преступлений, предусмотренными ст.ст. 160, 201, 171 УК РФ, возможность применения института малозначительности деяния.

Оценивая степень разработанности темы, следует заключить, что большинство вопросов уголовной ответственности за преступные посягательства на права дольщиков требуют анализа на уровне диссертационного исследования.

**Объектом** настоящего исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере реализации уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) в ее взаимосвязи с ответственностью за иные преступления в сфере долевого строительства (ст.ст. 159, 160, 201 и др. УК РФ).

**Предмет** данного исследования – уголовное законодательство Российской Федерации об ответственности за преступные посягательства на права и интересы участников долевого строительства; гражданское законодательство Российской Федерации в части, регулирующей отношения в сфере долевого строительства, на которые посягает преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup>, а также ст.ст. 159, 160,

201 УК РФ; научная литература по теме исследования, а также практика применения судами общей юрисдикции положений норм об ответственности за преступления в сфере долевого строительства.

**Целью** диссертационного исследования является разрешение теоретических и прикладных проблем, возникающих в связи с реализацией уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, выработка рекомендаций, направленных на совершенствование законодательства и практики применения норм уголовного законодательства об ответственности за названные преступные деяния.

Для достижения указанной цели предполагается решить следующие **задачи**:

1) определить социальную обусловленность уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве в системе российского законодательства;

2) определить конкретный перечень требований законодательства о долевом строительстве, нарушение которых при привлечении денежных средств граждан влечет уголовную ответственность;

3) изучить позиции исследователей в области уголовного права по поводу определения признаков состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, и разграничения указанного деяния с иными преступлениями в сфере долевого строительства, а также сформировать и аргументировать собственную позицию по спорным аспектам указанных вопросов;

4) проанализировать максимально доступный объем судебных решений по делам о мошенничестве, присвоении и растрате в сфере долевого строительства, а также о привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве с целью обнаружения проблем при определении признаков состава и разграничении преступлений, возникающих у правоприменителя при квалификации указанных деяний, и обобщить изученные материалы судебной практики;

5) на основе полученных результатов анализа судебной практики и доктрины выработать рекомендации, направленные на совершенствование законодательства и практики применения норм уголовного законодательства об ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве;

б) исследовать возможность применения института малозначительности деяния к случаям неопасного нарушения требований законодательства о долевом строительстве.

**Методологической основой** данной работы является диалектический материализм как методология изучения мира, в частности, социально-экономических и общественно-политических явлений, исходя из взаимодействия отдельных элементов и их совокупности, а также исследования внутренних противоречий в объекте исследования. Материалистический подход, благодаря его ориентации на экономику, обеспечил возможность изучения социальной обусловленности анализируемого уголовно-правового запрета во взаимосвязи с экономическими процессами, протекающими в современной России, а также превентивного и компенсаторного потенциала рассматриваемой статьи.

Выбор основных **методов** для настоящего исследования обусловлен поставленными задачами. В процессе исследования применялись общенаучные методы, такие как анализ, синтез, индукция, дедукция, классификация, системный метод и другие. Также широко применялись следующие специальные методы научного познания. Формально-юридический метод (в том числе правила юридической техники и системный, телеологический и грамматический способы толкования права) позволил определить конкретный перечень требований законодательства о долевом строительстве, нарушение которых при привлечении денежных средств граждан влечет уголовную ответственность, исследовать вопрос о возможности применения института малозначительности деяния к случаям неопасного нарушения требований законодательства о долевом строительстве, а также выявить недостатки существующей законодательной конструкции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и выработать предложения об ее изменении.



Конкретно-социологический метод был использован для анализа судебной практики и обработки эмпирических данных, собранных путем анкетирования, что позволило исследовать социальную обусловленность соответствующего уголовного запрета, а также выявить квалификационные проблемы, возникающие в правоприменительной практике.

**Теоретической основой** данного исследования являются труды отечественной доктрины уголовного права о составе преступления, отдельных его элементах, квалификации и преступлениях в сфере экономики; научные статьи о квалификации преступлений, посягающих на интересы участников долевого строительства; относящиеся к объекту исследования труды в области гражданского права, административного права и экономики. Среди перечисленных источников следует особенно выделить академический курс «Уголовное право. Общая часть. Преступление» под редакцией Н.А. Лопашенко, энциклопедию уголовного права под редакцией профессора В.Б. Малинина, монографии «Экономическое уголовное право: Общая часть» Г.А. Есакова, «Преступления в сфере экономической деятельности (глава 22 УК РФ)» Н.А. Лопашенко, «Квалификация преступлений по субъективным признакам» А.И. Рарога и научно-практический комментарий к главе 22 УК РФ под редакцией И.И. Кучерова, О.А. Зайцева, С.Л. Нуделя.

**Эмпирическая база** исследования состоит из постановлений и определений Конституционного Суда РФ, постановлений Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ, обзоров судебной практики Верховного Суда РФ по отдельным категориям дел, законопроектов, пояснительных записок к ним и официальных отзывов на законопроекты, статистической информации Судебного департамента при Верховном Суде РФ, а также опубликованной практики применения судами ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и ст. 159, ст. 160 и ст. 201 УК РФ (в сфере долевого строительства) за период с 2016 по 2023 год (всего изучено 138 дел, 166 итоговых решений по делам указанной категории) и данных анкетирования, проведенного среди застройщиков в январе-феврале

2021 года на Интернет-портале «Единый ресурс застройщиков» (96 респондентов).

По данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ (см. отчеты формы № 10-а) за период с 2017 по 2022 гг. по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ осуждено 51 лицо, в отношении 23 лиц уголовные дела были прекращены по нереабилитирующему основанию и в отношении 2 лиц по реабилитирующему основанию<sup>8</sup>. Таким образом, в указанный период вынесено 76 итоговых решений, в то время как автором проанализировано 77 решений за указанный период (то есть имеет место несовпадение из-за отмены части решений), по меньшей мере 11 решений не удалось найти в открытых источниках.

**Нормативная база исследования** включает Конституцию РФ, действующее уголовное и административное законодательство, а также законодательство в сфере долевого строительства, а именно 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, некоторые положения Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ.

**Научная новизна исследования** заключается в разработке целостной уголовно-правовой характеристики преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, включает в себя получение новых знаний относительно объема регуляторного законодательства, содержания привлечения денежных средств как деяния, причинения ущерба потерпевшим в результате непередачи должного, исследование вопроса о том, кто конкретно из сотрудников организации-застройщика должен нести ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, адресованных застройщику как юридическому лицу, и вопроса о разграничении рассматриваемого преступления с незаконной предпринимательской

---

<sup>8</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации // URL: <http://www.cdep.ru/?id=79> (дата обращения: 26.07.2023).

деятельностью, а также выработку научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию уголовного законодательства об ответственности за преступные посягательства на отношения в сфере долевого строительства и практики его применения, в том числе для решения возникающих в правоприменительной практике проблем разграничения с иными преступлениями в сфере долевого строительства.

**На защиту выносятся следующие научные положения, выводы и рекомендации:**

1. Особенностью конструирования уголовно-правового запрета деяния, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, является бланкетность диспозиции нормы, требующая, по мнению автора, при ее применении исходить из положений ст.ст. 1, 3-3<sup>2</sup> Федерального закона 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», определяющих дозволенные способы привлечения денежных средств граждан для строительства, а также требования к застройщику, привлекающему денежные средства граждан. Установление в норме запрета именно *привлечения* денежных средств граждан в нарушение требований законодательства соответствует принципу правовой определенности ввиду ограничения сферы применения данной нормы посредством отсылки не ко всем требованиям законодательства о долевом строительстве, а только к тем требованиям, которые обуславливают *право застройщика на привлечение* денежных средств граждан и тесно связаны именно с процессом аккумулирования указанного вида имущества на предусмотренных для этого счетах.

2. В качестве деяния как признака объективной стороны состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, следует рассматривать не только поведенческие акты лица по получению денежных средств граждан, но и действия по организации привлечения этих средств, включая создание соответствующего юридического лица и руководство им, принятие решения о нарушении законодательных запретов, дачу указаний сотрудникам о заключении

договоров с гражданами и принятия от них денежных средств, а равно иные действия, направленные на обеспечение привлечения денежных средств граждан.

3. В случае, если состав преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, выполняется лицом от имени организации-застройщика с использованием банковских счетов и материально-технических ресурсов этой организации, субъект является специальным (им может быть лицо, осуществляющее управленческие функции в организации-застройщике, и лицо, фактически выполняющее обязанности и функции руководителя организации-застройщика). С учетом этого к лицам, участвующим в совершении преступления, предусмотренного названной статьей, должны применяться правила соучастия, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ: если соучастники не обладают признаками специального субъекта, они несут уголовную ответственность за преступление только в качестве его организатора, подстрекателя либо пособника, и не могут быть соисполнителями. В случае же, если состав рассматриваемого преступления выполняется физическим лицом, фактически осуществляющим функции застройщика без образования юридического лица, субъект является общим и правила, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ, к соучастникам такого лица не применяются; деяния таких лиц при наличии признаков соисполнительства требуют квалификации по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ по признаку совершения преступления группой лиц по предварительному сговору.

4. Обязательным условием привлечения к уголовной ответственности является осознание противоправности привлечения денежных средств граждан, выражающейся в нарушении лицом требований законодательства о долевом строительстве; в отсутствие такого осознания, в том числе когда лицо было обязано в силу руководящего характера своей деятельности в организации знать и надлежащим образом понимать соответствующие требования законодательства, это лицо не подлежит уголовной ответственности по названной норме в силу отсутствия вины, при условии добросовестного заблуждения такого лица. При этом осознание противоправности в субъективной стороне состава

рассматриваемого преступления требуется, поскольку оно во всяком случае совершения этого преступления влияет на осознание общественной опасности.

5. Разграничение преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, и прикрываемого заключением договора долевого строительства мошенничества в отношении получаемых от граждан денежных средств следует проводить по субъективной стороне деяния: если умысел виновного направлен на безвозмездное изъятие имущества с корыстной целью, в результате чего заведомо для него гражданину причиняется прямой положительный ущерб в размере, равном переданной им сумме денежных средств, содеянное квалифицируется по ст. 159 УК РФ. Об отсутствии умысла на хищение может свидетельствовать, в частности, направление полученных от дольщиков денежных средств исключительно на строительство объекта, осуществление виновным необходимых действий, направленных на получение разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не свидетельствует о невозможности исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве.

6. При разграничении преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, с мошенничеством следует руководствоваться также следующими критериями:

(1) при мошенничестве имеет место **корыстная цель**, то есть стремление лица к незаконному обогащению, связанному с безвозмездным изъятием имущества; при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве может быть **любая цель, кроме корыстной**; чаще всего имеет место цель извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц, как она понимается в составе злоупотребления полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации (ст. 201 УК РФ), при которой (в отличие от корыстной цели) незаконность получения денежных средств заключается не в их безвозмездном изъятии, а в нарушении порядка их получения;

(2) при мошенничестве должен иметь место признак **безвозмездности**, указывающий на отсутствие возмещения эквивалента полученного имущества и

отсутствии у лица *намерения* осуществить такое возмещение в будущем; при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве виновный всегда должен иметь намерение исполнить свои обязательства перед потерпевшими гражданами в момент получения денежных средств;

(3) *способом* изъятия денежных средств при мошенничестве в сфере долевого строительства является обман относительно возможности и намерения исполнить обязательства, обман же об отсутствии нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, напротив, не является способом изъятия, а лишь свидетельствует (в числе прочих фактических обстоятельств) о направленности умысла виновного; для квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве способ изъятия денежных средств гражданина имеет значение для квалификации только в случае, если такой способ сам по себе нарушает требования регуляторного законодательства (например, привлечение денежных средств без использования счетов эскроу или по договорам, отличным от договора участия в долевом строительстве); при этом может иметь место обман дольщика-гражданина об отсутствии нарушения требований законодательства, который не имеет значения для квалификации, поскольку ст. 200<sup>3</sup> УК РФ охватываются в том числе нарушения требований законодательства, о которых дольщикам не было известно;

(4) при мошенничестве имеет место *реальный ущерб*, а при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве – *непередача должного*.

7. При разграничении привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве с присвоением и растратой и злоупотреблением полномочиями лица, осуществляющего управленческие функции в коммерческой организации, следует иметь в виду, что статьей 200<sup>3</sup> УК РФ предусмотрена ответственность за незаконное *привлечение* денежных средств граждан, в то время как последующее нецелевое расходование

уже привлеченных денежных средств (нарушение ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ) не может квалифицироваться как незаконное *привлечение* денежных средств и должно квалифицироваться по ст. 160 или ст. 201 УК РФ в зависимости от конкретных целей, на которые были израсходованы денежные средства.

В случае нецелевого расходования денежных средств застройщиком на цели, связанные с деятельностью организации-застройщика, отсутствует признак безвозмездности изъятия денежных средств организации, и, следовательно, деяние должно быть квалифицировано по ст. 201 УК РФ. Направление денежных средств по действительным обязательствам компании не может быть квалифицировано как хищение даже в случае нарушения очередности выплат организации. По ст. 160 УК РФ должно быть квалифицировано расходование денежных средств руководителем организации-застройщика на цели, не связанные с деятельностью организации.

8. Указание в пункте 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ на то, что лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности при возмещении гражданам суммы привлеченных денежных средств в полном объеме и (или) принятии этим лицом мер, в результате которых объект недвижимости введен в эксплуатацию, следует расценивать как отражение в уголовном законе общественно опасных последствий предусмотренного названной статьей деяния в виде причинения гражданам имущественного ущерба в результате непередачи должного. Учитывая замысел законодателя при введении в Уголовный кодекс РФ статьи 200<sup>3</sup>, направленный на стимулирование застройщиков к возмещению причиненного гражданам ущерба, состав преступления в рассматриваемой статье должен быть сконструирован как материальный путем дополнения описания признаков основного состава деяния (ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) указанием на причинение соответствующими действиями общественно опасных последствиями в виде ущерба. Вместе с тем, поскольку установить экономически обоснованный размер такого ущерба ввиду отсутствия соответствующих экономических исследований не представляется возможным, предлагается определить крупный и особо

крупный ущерб в соответствии с крупным и особо крупным размером, предусмотренным в примечании к ст. 170<sup>2</sup> УК РФ (2,25 млн руб. и 9 млн руб. соответственно).

9. Поскольку цель осуществления предпринимательской деятельности, заключающаяся в получении законной прибыли, исключает направленность умысла на причинение ущерба вследствие неисполнения обязательств перед участниками долевого строительства, преступление (в предлагаемой редакции) может быть совершено только по неосторожности. Косвенный умысел исключается в связи с тем, что лицо, выполняя состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства и желая получить прибыль от предпринимательской деятельности, не может относиться к причинению ущерба гражданам безразлично или тем более одобрительно, а, напротив, пытается всячески избежать его причинения.

10. С учетом изложенного предлагается следующая редакция нормы, предусматривающей ответственность за анализируемое преступное деяние (основной состав – ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ):

«Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, повлекшее по неосторожности причинение крупного ущерба участникам долевого строительства вследствие неисполнения обязательств перед ними, – наказывается...».

**Теоретическая значимость исследования** состоит в том, что его результаты развивают и углубляют существующие научные положения о проблемах, возникающих при квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве и смежных с ним преступлений.

**Практическая значимость исследования** состоит в возможности использования его результатов для подготовки законопроектов в рамках совершенствования положений уголовного законодательства Российской



Федерации, подготовке постановлений Пленума или обзоров Президиума Верховного Суда РФ, направленных на совершенствование правоприменительной деятельности. Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе в высших учебных заведениях (в качестве части курса о преступлениях в сфере экономической деятельности или о мошенничестве в разных сферах предпринимательской деятельности).

**Апробация результатов** исследования осуществлена посредством публикации результатов исследования в 7 научных работах (5 из них в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России и входящих в перечень изданий для опубликования научных результатов диссертаций, утвержденный Ученым советом МГУ имени М.В. Ломоносова 21 октября 2021 г.).

Кроме того, основные положения диссертации изложены в 3 выступлениях на следующих научно-практических мероприятиях: Круглый стол «Исследования Научно-образовательного центра «Уголовно-правовая экспертиза» Юридического факультета МГУ: анализ судебной практики», проведенный 01 ноября 2021 г. совместно Научно-образовательным центром «Уголовно-правовая экспертиза» Юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова, редакцией журнала «Уголовное право» и Клубом «De lege lata»; Совместная XXII Международная научно-практическая конференция Юридического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова (Кузнецовские чтения), состоявшаяся 25 ноября 2021 г.; Научно-практическая конференция «Всероссийский уголовно-правовой форум молодых ученых имени М.Н. Гернета», состоявшаяся 16 декабря 2021 г.

Также результаты диссертационного исследования апробированы автором в ходе прохождения педагогической практики в рамках учебных дисциплин «Преступления в сфере экономической деятельности» и «Актуальные проблемы применения уголовного законодательства РФ об ответственности за преступления в сфере экономической деятельности (предпринимательские, налоговые и др.)».

**Степень достоверности** исследования определяется соблюдением методики научного исследования, использованием апробированных методов

научного познания и эмпирической базой исследования, включающей в себя результаты анкетирования и анализ правоприменительной практики, представленные в приложениях к настоящему исследованию.

**Структура** диссертации обусловлена целью, задачами и спецификой предмета исследования. Работа состоит из введения, двух глав, объединяющих пять параграфов, заключения, библиографического списка и двух приложений.

# **ГЛАВА 1. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН В НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: СОЦИАЛЬНАЯ ОБУСЛОВЛЕННОСТЬ УГОЛОВНОГО ЗАПРЕТА И УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА**

## **§ 1. Социальная обусловленность установления уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве**

### **Статья 200<sup>3</sup> УК РФ как норма, охраняющая интересы дольщиков**

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) предусматривает ряд гарантий дольщиков как слабой стороны отношений в сфере долевого строительства. Обеспечение этих гарантий является финансово обременительным для застройщиков, и потому не в их интересах эти гарантии соблюдать.

В научной литературе высказываются разные позиции по поводу отнесения долевого строительства к инвестиционной деятельности. С одной стороны дольщики, как правило, приобретают жилье для личного пользования. Однако зачастую участие в долевом строительстве, действительно, является формой инвестиции, когда жилье приобретается для дальнейшей перепродажи (как правило, цена на недвижимость после ввода в эксплуатацию удваивается относительно цены на этапе котлована<sup>9</sup>) или для сдачи в аренду.

Последняя форма инвестиций была распространена в нашей стране до Октябрьской революции 1917 г. в виде строительства доходных домов. В

---

<sup>9</sup> Ивасенко А.Г., Клецова О.В. Инвестиции в недвижимость как наиболее выгодные вложения финансовых ресурсов // ГЕО-СИБИРЬ-2006. Новосибирск: СГГА, 2006. С.139.

последнее время эта форма снова набирает популярность в России – в крупных городах строится большое количество апартаментов (коммерческой недвижимости для сдачи в аренду).

А.А. Биньковская в своей диссертации называет участие в долевом строительстве особой формой инвестиций без инвестиционных рисков и с распространением на данные отношения законодательства о защите прав потребителей, выведенной за пределы инвестиционного законодательного регулирования<sup>10</sup>.

В литературе встречается мнение о тождестве инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве (Д.Е. Потяркин, П.В. Сокол, Л.Г. Сайфуллова<sup>11</sup>, А.Р. Кирсанов<sup>12</sup>), поскольку дольщик вкладывает денежные средства в строительство, после чего получает объект, более ценный по стоимости, нежели вложенные на этапе строительства денежные средства. А.А. Левин, напротив, подчеркивает, что инвестиционным правоотношениям свойственны такие признаки, как равенство сторон, автономия воли и имущественная самостоятельность<sup>13</sup>.

В то же время дольщики не могут рассматриваться в качестве равной стороны по отношению к застройщику. Напротив, они рассматриваются в качестве более слабой стороны, и к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных нужд, применяется законодательство о защите прав потребителей<sup>14</sup>. Вместе с тем, одновременно с предоставлением повышенной защиты потребитель лишается некоторых правомочий коммерческого инвестора, в первую очередь

---

<sup>10</sup> Биньковская А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости: дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03/Биньковская Анна Александровна. – М., 2020. С. 4.

<sup>11</sup> Приводится по: Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03/Левин Александр Александрович. – М., 2008. С. 87-88.

<sup>12</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>13</sup> Левин А.А. Указ. соч. с. 87.

<sup>14</sup> Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ч. 9 Ст. 4.

права на получение прибыли, на переуступку прав требования по договору крупному юридическому лицу, на осуществление контроля за деятельностью застройщика<sup>15</sup>.

Можно выделить следующие гарантии защиты интересов дольщиков, содержащиеся преимущественно в Федеральном законе № 214-ФЗ:

1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве гарантирует соответствие проектной декларации и застройщика требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, поскольку в случае несоответствия требованиям в государственной регистрации будет отказано. Кроме того, государственная регистрация сделки защищает дольщика от продажи его будущей квартиры другому дольщику, так называемой двойной продажи<sup>16</sup>. Подобные злоупотребления были весьма распространенными. Как правило, такие злоупотребления связаны с нехваткой у застройщика денежных средств для покрытия расходов на строительство.

2. Использование счета эскроу гарантирует дольщикам возврат их денежных средств в случае неисполнения обязательств застройщиком. Альтернативы счету эскроу – отчисления в компенсационный фонд (который обеспечивает защиту прав дольщиков по договорам участия в долевом строительстве, зарегистрированным до 01 июля 2019 года) и страхование гражданской ответственности застройщика – не пользуются популярностью у застройщиков в связи с большими издержками на отчисления. Стоит отметить, что обе эти альтернативы по сути своей являются институтами страхования долевого строительства, как отмечают в литературе<sup>17</sup>.

3. Контроль уполномоченного органа субъекта Российской Федерации и уполномоченного банка за целевым расходованием денежных средств с расчетного счета застройщика гарантирует дольщикам, что денежные средства на

---

<sup>15</sup> Защита прав инвесторов в капитальном строительстве / В.А. Баранов, А.А. Овчинников, О.Н. Петюкова и др.; под ред. В.А. Баранова, О.Н. Петюковой. М.: Деловой двор, 2012 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>16</sup> Левин А.А. Указ. соч. С. 136; Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>17</sup> Сергеева С. Влияние изменений законодательства о долевом строительстве на интересы дольщиков // Жилищное право. 2017. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

расчетном счете застройщика будут направлены именно на строительство объекта и на связанные с ним расходы застройщика. Помимо застройщика, технический заказчик и генеральный подрядчик также обязаны открыть расчетные счета в уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой исключительно с использованием данных счетов, что обеспечивает большую осведомленность банка о движении денежных средств застройщика<sup>18</sup>. Кроме того, уполномоченный орган субъекта Российской Федерации также контролирует застройщика на предмет соответствия требованиям Федерального закона № 214-ФЗ в течение всего срока строительства и, как следствие, наличия права на привлечение денежных средств граждан.

4. Фонд субъекта Российской Федерации (компенсационный фонд), призванный урегулировать обязательства застройщиков, признанных банкротами, гарантирует выплату компенсации дольщикам или завершение строительства объекта в случае банкротства застройщика. Кроме того, Фонд проверяет финансовую отчетность застройщиков и ход строительства объекта. В случае отклонения застройщика от графика строительства на шесть и более месяцев объект вносится в Единый реестр проблемных объектов.

5. Требования к застройщикам, предусмотренные статьями 3-3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ также можно рассматривать как гарантию того, что контрагентом дольщика является профессиональный участник рынка, с компетентным руководством и достаточным капиталом для реализации проекта. Однако на практике не все требования к застройщикам действительно исполняют свое предназначение. К примеру, как отмечает А.Р. Кирсанов, требование к размеру собственного капитала застройщика, а точнее требование «о наличии «суммы на определенную дату» (*речь идет о 10% от стоимости проекта – прим. М.П.*) соблюдается посредством привлечения кредита на этот один день»<sup>19</sup>. О

---

<sup>18</sup> Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // ч. 2<sup>3</sup> ст. 3.

<sup>19</sup> Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2018, № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

«накручивании» оборотов застройщика предостерегает в своей статье также Д.А. Печегин<sup>20</sup>.

Как справедливо отметила Г.Ф. Ручкина, к сожалению, наложение всех вышеупомянутых дополнительных обязанностей застройщиков все равно не гарантирует стопроцентную защиту прав граждан – участников долевого строительства<sup>21</sup>. Как и любая предпринимательская деятельность, долевое строительство многоквартирных домов неизбежно связано с риском. В первую очередь по экономическим причинам. Кризис, связанный с пандемией коронавирусной инфекции, продемонстрировал некоторые потенциальные угрозы долевого строительству за последние три года: удорожание строительных материалов вследствие падения рубля, нехватка рабочей силы в связи с миграционными ограничениями, временная приостановка строительства в начале введения режима повышенной готовности в связи с санитарно-эпидемиологической обстановкой.

Все эти факторы в конечном итоге способны привести к неисполнению обязательств застройщиков, в особенности среди представителей малого и среднего предпринимательства. Однако важно то, что и в этом случае институты проектного финансирования, компенсационного фонда и страхования исполняют свое предназначение и не оставят дольщиков без компенсации.

### **Статья 200<sup>3</sup> УК РФ как норма, принуждающая к соблюдению требований к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан**

В соответствии с п. 2<sup>2</sup> ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Таким образом, из формулировки вышеприведенной нормы можно сделать вывод о том, что главная

---

<sup>20</sup> Печегин Д.А. Объект и предмет валютных преступлений, связанных с уклонением от исполнения обязанностей по репатриации денежных средств // Финансовое право. 2017. № 11 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>21</sup> Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7 // СПС «КонсультантПлюс».

задача статьи 200<sup>3</sup> УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность за привлечение денежных средств дольщиков в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, – принудить застройщиков осуществлять свою деятельность в соответствии с этим законом, реализуя все гарантии защиты прав дольщиков.

Такие нарушения влекут за собой, во-первых, повышение рисков в деятельности застройщика (в первую очередь рисков регуляторных, то есть связанных с применением санкций со стороны государственных органов за несоблюдение законодательных требований), а, во-вторых, происходит распространение действия обычных предпринимательских рисков на дольщиков.

Таким образом, недобросовестные застройщики нивелируют законодательный барьер, который защищает от предпринимательских рисков дольщиков-потребителей и препятствует появлению на их стороне убытков. Предпринимательская деятельность по своей природе рисковая, однако риски должны относиться только на профессиональных участников рынка – застройщиков – и не должны касаться потребителей, коими являются дольщики.

Солидаризируясь с позицией А.А. Биньковской<sup>22</sup> о том, что дольщики искусственно выведены законодателем за пределы действия нормативных правовых актов в сфере инвестиционной деятельности, хочу добавить, что такое решение законодателя вполне обосновано, поскольку, даже вкладывая свои сбережения в строящийся дом с целью приобретения жилья по более низкой цене, гражданин все же остается более слабой стороной, попросту неспособной просчитать и осознать риски такого вложения и нуждающейся в защите государства.

При этом речь идет о целой группе предпринимательских рисков, связанных с неполучением запланированного результата предпринимательской деятельности<sup>23</sup>: производственных рисков (связанных с нарушением технических градостроительных требований, влекущим невозможность введения объекта в

---

<sup>22</sup> Биньковская А.А. Указ. соч. С. 36.

<sup>23</sup> Кабаков В.С. Предпринимательские риски: сущность, виды, возможности управления // Вестник Ленинградского государственного университета им. А. С. Пушкина. 2012. № 3. С. 81.



эксплуатацию), коммерческих рисков (связанных с трудностями при продаже объектов долевого строительства), валютных рисков (связанных с колебанием обменных курсов валют), процентных рисков (связанных с изменением кредитной ставки), рыночных рисков (связанных с повышением цен на рынке, например, на строительные материалы) и других<sup>24</sup>.

Замечательный пример, демонстрирующий масштабы несоответствия застройщиков требованиям законодательства о долевом строительстве, приведен А.Г. Григорян и Г.Ф. Ручкиной в своей статье в отношении требований к размеру уставного капитала застройщика: «По результатам проверок, проведенных в конце 2016 года, только 60 процентов действующих на территории Москвы застройщиков соответствуют требованиям, остальные 40 процентов застройщиков вынуждены либо объединить свои усилия для увеличения уставного капитала с целью продолжить функционировать на рынке, либо уйти с рынка»<sup>25</sup>.

Основополагающим законодательным актом в сфере долевого строительства является Федеральный закон № 214-ФЗ, который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства<sup>26</sup>.

В Федеральном законе № 214-ФЗ содержатся:

- способы привлечения денежных средств граждан (ч. 2 ст. 1);
- обязательные требования к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан (ст.ст. 3-3<sup>2</sup>);
- нормы, регулирующие содержание и порядок заключения договоров участия в долевом строительстве (ст.ст. 4-15.6);

---

<sup>24</sup> О производственных (инфраструктурных) и коммерческих (финансовых) рисках см. Paul Hopkin. *Fundamentals of Risk Management. Understanding, evaluating and implementing effective risk management.* – 4<sup>th</sup> edition. - London: Kogan Page Limited, 2017. – С. 136; о процентном и валютном рисках см. Ковалев В.В. *Финансовый менеджмент: теория и практика.* – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2016. С. 275-277.

<sup>25</sup> Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>26</sup> См. ч. 1 ст. 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

- нормы, регулирующие порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и права собственности на объекты долевого строительства, обременений на этих объектах (ст.ст. 16-17);
- порядок использования привлеченных застройщиком денежных средств (ст.ст. 18-18<sup>2</sup>);
- гарантии защиты прав дольщиков и их свободного доступа к информации о застройщике и проекте (ст.ст. 19-21<sup>3</sup>);
- нормы о государственном регулировании и контроле (надзоре) за деятельностью застройщиков (ст.ст. 23-23.4).

Ниже представлен краткий обзор положений Федерального закона № 214-ФЗ с разбивкой норм по группам, приведенной выше.

Законными способами привлечения денежных средств граждан на сегодняшний день являются заключение договора участия в долевом строительстве и создание жилищного кооператива (только в двух случаях, указанных в Федеральном законе № 214-ФЗ).

Обязательные требования к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан, представляют собой перечень условий, при соблюдении которых застройщик вправе привлекать денежные средства граждан. Эти условия весьма разнородны как по форме, так и по содержанию. Они содержатся в статьях 3-3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ. Ниже представлен краткий обзор этих условий.

Во-первых, застройщик должен получить разрешение на строительство, представить в уполномоченный орган и опубликовать в сети Интернет проектную декларацию, осуществить государственную регистрацию своего права на земельный участок для строительства (права собственности, права по договору аренды или субаренды, права безвозмездного пользования).

При этом застройщик не может выходить за пределы оговоренных положений проектной декларации, разрешения на строительство или договора о комплексном развитии территории. К примеру, когда застройщик начинает возводить этажи многоквартирного дома сверх указанного предела в разрешении

на строительство, он утрачивает право на привлечение денежных средств граждан.

Во-вторых, застройщик должен размещать привлеченные денежные средства на счетах эскроу либо вносить отчисления в компенсационный фонд по каждому договору участия в долевом строительстве до его государственной регистрации.

Кроме того, существует перечень того, что застройщик должен иметь, и того, что у застройщика должно отсутствовать. Застройщик должен иметь: проектную документацию и положительное заключение экспертизы по ней; собственные средства в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, либо кредитный договор с уполномоченным банком на сумму не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства; заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, а также соблюдать нормативы финансовой устойчивости.

В то же время у застройщика должны отсутствовать: долговые обязательства (кроме целевых кредитов на данный проект в уполномоченном банке; дозволены обязательства, не связанные со строительством, на сумму, не превышающую один процент от проектной стоимости строительства); выпуск или выдача ценных бумаг (кроме собственных акций); обременения имущества (кроме как по целевому кредиту) и поручительства; процедуры ликвидации, решение арбитражного суда о введении одной из банкротных процедур; решение арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве меры административного наказания; недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты; запись о застройщике в реестрах недобросовестных поставщиков; а также отсутствие у генерального директора, члена Совета директоров, бенефициара и главного бухгалтера организации-застройщика судимости за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти, наказания в виде дисквалификации, факта привлечения к субсидиарной

ответственности или банкротства юридического лица, которым они руководили или владели (за последние пять лет).

Федеральный закон № 214-ФЗ также содержит нормы, регулирующие содержание и порядок заключения договоров участия в долевом строительстве: определяет предмет договора, форму, существенные условия договора.

В соответствии с ч. 2<sup>6</sup> ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обязан направить в Росреестр уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан и его несоответствии требованиям Федерального закона № 214-ФЗ и тем самым препятствовать государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в случае выявления нарушений.

Существенно ограничивается предпринимательская свобода застройщика нормами Федерального закона № 214-ФЗ о порядке использования привлеченных застройщиком денежных средств. В статье 18 перечислены цели, на которые могут расходоваться денежные средства с расчетного счета застройщика. Более того, для некоторых из них установлен лимит. Установлен круг запрещенных операций по расчетному счету застройщика и максимальный размер аванса для расчетов с поставщиками застройщика. Уполномоченный банк перед проведением операции по счету застройщика проверяет ее на соответствие перечисленным требованиям и отказывает в проведении операции в случае выявления нарушений.

Нормы о гарантиях защиты прав дольщиков и их свободного доступа к информации о застройщике и проекте проходят через весь Федеральный закон № 214-ФЗ: от обязанности использования счета эскроу в статье 3, через обязательный залог земельного участка с объектом незавершенного строительства по договорам участия в долевом строительстве в статье 13 и страхование гражданской ответственности застройщика, до регламентации передачи объекта Фонду субъекта Российской Федерации, призванному урегулировать

обязательства застройщика в случае его банкротства – завершить строительство объекта (статья 21<sup>1</sup>) или выплатить компенсацию дольщикам (статья 23<sup>2</sup>).

Последнюю группу норм составляют положения о государственном регулировании и контроле (надзоре) за деятельностью застройщиков, регламентирующие полномочия уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (контролирующего органа субъекта), основания для проведения внеплановой проверки, принципы формирования единого реестра застройщиков и единого реестра проблемных объектов долевого строительства, а также единой информационной системы жилищного строительства.

В Федеральный закон № 214-ФЗ неоднократно вносились изменения (более 20 раз), связанные с проблемой обманутых дольщиков и направленные на увеличение их гарантий и, соответственно, увеличение требований к застройщикам.

Долевое строительство в Российской Федерации с момента ее возникновения в 1991 году сопровождалось множеством проблем, в числе которых отсутствие механизмов защиты прав дольщиков, нецелевое использование денежных средств дольщиков (и, как следствие, банкротство застройщика и невозможность завершить строительство), неисполнение обязательств по передаче помещений в срок, строительство без соответствующего разрешения.

Для решения перечисленных выше проблем Правительство РФ предприняло меры по осуществлению контроля за деятельностью застройщиков и оказанию государственной поддержки обманутым дольщикам. Внесение законодательных изменений в различные нормативные правовые акты, связанные с регулированием долевого строительства, можно условно поделить на два периода реформирования – реформа 2013-2014 годов<sup>27</sup> и реформа 2016-2017

---

<sup>27</sup> Топал Е.Г. Господдержка обманутых дольщиков. Санация, взаимодействие с сюрвейером - механизмы реализации имущественных прав обманутых дольщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

годов. К реформе 2013-2014 годов можно отнести следующие законодательные изменения в рассматриваемой области.

30 декабря 2012 года принят Федеральный закон № 294-ФЗ, предусматривающий страхование гражданской ответственности застройщика и поручительство банка как способ обеспечения обязательств перед дольщиками<sup>28</sup>.

Приказом Минрегиона России от 08 августа 2013 года № 341 утверждены методические рекомендации по информированию граждан, которые предусматривают производство и распространение брошюр, проведение семинаров, круглых столов, презентаций и интервью, организацию горячей линии и другие мероприятия.

28 декабря 2013 года были внесены поправки в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ, которыми была расширена сфера применения данного закона за счет включения регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и деятельности жилищно-строительных кооперативов.

Также Министерство регионального развития РФ издало Приказ от 20.09.2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены», который, как видно из названия, регламентировал критерии отнесения граждан к пострадавшим дольщикам и правила ведения этого реестра. На сегодняшний день названный Приказ утратил силу, правовое регулирование о ведении Единого реестра проблемных объектов содержится непосредственно в Федеральном законе № 214-ФЗ в статье 23<sup>1</sup>.

---

<sup>28</sup> Большая часть внесенных положений о страховании гражданской ответственности застройщика утратила силу в 2017 году в связи с переходом на проектное финансирование долевого строительства.

Данный Приказ в свое время имел большое значения для развития институтов защиты прав дольщиков: гражданам, попавшим в реестр пострадавших, оказывалась «реальная помощь»<sup>29</sup>, поскольку их дома передавались другой организации и достраивались за счет государственных средств. Сложнее обстояли дела с проблемными объектами, на которых выявлены нарушения технических градостроительных требований.

Кроме того, в 2011 году в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» внесены изменения<sup>30</sup>, устанавливающие приоритет требований граждан – участников долевого строительства к застройщику о передаче жилых помещений в рамках процедуры банкротства перед удовлетворением требований иных кредиторов. Также предусмотрено завершение строительства объекта, недостроенного вследствие банкротства застройщика, другим застройщиком или образованным дольщиками жилищно-строительным кооперативом.

Однако перечисленные меры не решили существующих проблем в сфере долевого строительства, требовалась полноценная реформа правового регулирования указанной отрасли, имеющая комплексный юридико-экономический подход к решению проблем долевого строительства. Такая реформа была подготовлена, ее реализация началась в 2016 году (второй этап реформирования законодательства в сфере долевого строительства в 2016-2017 годах).

Согласно пояснительной записке перед законопроектом<sup>31</sup> были поставлены следующие задачи: обеспечение информационной открытости застройщиков, установление дополнительных требований к застройщикам, уточнение направлений целевого использования денежных средств застройщиками, расширение полномочий контролирующих органов, создание единого реестра

---

<sup>29</sup> Топал Е.Г. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>30</sup> См. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» от 12.07.2011 № 210-ФЗ // СЗ РФ. 18.07.2011. № 29. ст. 4301 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>31</sup> Проект Федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

застройщиков, а также регулирование механизма размещения привлеченных денежных средств на счетах эскроу<sup>32</sup>.

Итогом рассмотрения указанного законопроекта стало принятие Федерального закона от 03 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный Федеральный закон содержал следующие изменения в сфере законодательства о долевом строительстве.

Как было сказано выше, реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, заменен Единым реестром проблемных объектов долевого строительства.

Появились новые требования к застройщикам, которые должны быть соблюдены перед привлечением денежных средств граждан: требования к собственному капиталу, требования по раскрытию информации, отсутствие обязательств по обеспечению обязательств третьих лиц, отсутствие недоимок по налогам, требования к органам управления застройщика и другие.

Усилился контроль уполномоченного органа субъекта Российской Федерации по контролю в сфере долевого строительства: у контролирующего органа появились полномочия по контролю за целевым использованием денежных средств, соблюдением графика строительства, привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами, по истребованию информации о подрядчиках и субподрядчиках застройщика.

Установлены ограничения по демонстрации рекламы объектов долевого строительства: реклама допускается только после получения разрешения на строительство объекта, государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок под строительство объекта и

---

<sup>32</sup> Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».



получения заключения уполномоченного органа субъекта о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ. Последнее гарантирует наличие у застройщика права на привлечение денежных средств граждан.

Также принято решение о введении механизма банковского проектного финансирования с использованием счетов эскроу для минимизации рисков со стороны дольщиков. Это означает, что строительство осуществляется не на денежные средства дольщиков, как раньше, а только на собственные или заемные средства застройщика. Таким образом, денежные средства дольщиков попадают в распоряжение застройщика только после исполнения обязательств последнего по передаче помещений перед дольщиками, что является еще одной гарантией обеспечения прав дольщиков.

Поскольку строительство осуществляется не на привлеченные от граждан денежные средства, а на кредитные, некоторые исследователи говорят о переходе от долевого строительства к проектному финансированию (то есть более не считают этот институт долевым строительством вовсе)<sup>33</sup>. Введение этого механизма позволило отказаться в случае использования счетов эскроу от страхования ответственности застройщика и залога земельного участка и объекта строительства на нем.

Кроме того, в 2016 году в Кодекс об административных правонарушениях РФ и Уголовный кодекс РФ введена ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации в сфере долевого строительства<sup>34</sup>. Речь идет о требованиях, закрепленных в ч. 2 ст. 1, ст.ст. 3, 3<sup>1</sup> и 3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, к способам привлечения денежных средств и к застройщику.

---

<sup>33</sup> Кирсанов А.Р. «Недопрописанные нормы», или Особенности юридической техники законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 11 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>34</sup> Федеральный закон «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» от 01.05.2016 № 139-ФЗ // СЗ РФ. 02.05.2016. № 18. Ст. 2515 // СПС «КонсультантПлюс».

При содействии А.Р. Кирсанова, главы Комитета по законодательству Клуба инвесторов Москвы, члена Экспертного совета при Минстрое России по развитию доступного и комфортного жилья, на портале «Единый ресурс застройщиков» мной проведено анкетирование застройщиков<sup>35</sup>. Полный список вопросов анкеты и результаты опроса описаны в Приложении 1 к настоящей работе. Данный опрос был направлен на сбор данных о влиянии конкретных нарушений Федерального закона № 214-ФЗ на создание угрозы неисполнения обязательств перед дольщиками. Была поставлена следующая цель опроса: выявить круг нарушений требований к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан, которые влекут угрозу неисполнения обязательств перед дольщиками.

В анкетировании приняло участие 96 человек из среды застройщиков. 40% участников осуществляют деятельность в Центральном федеральном округе, 15% в Уральском, 14% в Приволжском, по 8% в Северо-Западном и Южном, по 7% в Северо-Кавказском и Сибирском и 1% в Дальневосточном.

Результаты анкетирования показали, что 53,13% опрошенных застройщиков положительно относятся к использованию уголовно-правовых инструментов в качестве средства защиты и восстановления прав обманутых дольщиков.

Что любопытно, еще большее количество респондентов (75%) считают справедливым привлечение к уголовной ответственности застройщика, привлекающего денежные средства граждан в отсутствие разрешения на строительство. То есть больше 20% опрошенных застройщиков сперва ответили отрицательно на абстрактный вопрос об использовании уголовно-правовых инструментов в качестве средства защиты прав дольщиков, но поменяли свое мнение, когда речь зашла о таком грубом нарушении, как привлечение средств граждан в отсутствие разрешения на строительство.

Это нарушение было выделено в отдельный вопрос не без причины. Как показывает анализ судебной практики, наиболее часто застройщики становятся

---

<sup>35</sup> Ознакомиться с веб-версией результатов анкетирования можно на портале «Единый ресурс застройщиков» по электронному адресу: <https://profi.erzrf.ru/poll/questionnaire/> (дата обращения: 06.05.2021).

обвиняемыми по уголовным делам именно в случае строительства (и привлечения денежных средств на него) без соответствующего разрешения. В связи с этим, мной было выдвинуто предположение о том, что это нарушение является наиболее рискованным для инвестиционно-строительного бизнеса и наиболее распространенной причиной провала проекта и неисполнения обязательств перед дольщиками. Казалось бы, поэтому большинство застройщиков сочло это грубейшее нарушение преступным и неоправданно рискованным. Однако результаты анкетирования по следующему вопросу опровергли это предположение.

Нецелевое расходование денежных средств дольщиков, по мнению большинства опрошенных (83,33%), является наиболее опасным нарушением, приводящим к неисполнению обязательств перед дольщиками. Второе место в рейтинге самых опасных нарушений (по 32,29% голосов) занимают такие нарушения, как строительство в отсутствие соответствующего разрешения и сокрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации и банкротства. На третьем месте (29,17%) отсутствие права собственности или аренды на земельный участок под строительство объекта. Немногим меньше проголосовавших за отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации, сокрытие обязательств застройщика по кредитам, сокрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости (по 27,08%), а также сокрытие поручительств и залоговых обязательств застройщика (25%).

Наименее опасными опрошенные застройщики сочли такие нарушения, как налоговые недоимки (19,79%), неисполнение обязанности по размещению денежных средств дольщиков на счетах эскроу (18,75%), отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ (16,67%), наличие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве (15,63%) и неисполнение обязанности по опубликованию проектной декларации в актуальной редакции (10,42%).

В приведенной ниже Таблице 1 ответы на предыдущий вопрос сопоставлены с ответами на вопросы о необходимости привлечения к уголовной и административной ответственности за нарушение перечисленных требований.

Таблица 1. Соотношение ответов на вопросы 5, 9 и 10 анкеты застройщиков.

<b>Нарушение ст.ст. 3-3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ</b>	<b>С какими нарушениями связано неисполнение обязательств перед дольщиками?</b>	<b>Отметьте, за какие нарушения застройщик должен привлекаться к <u>уголовной</u> ответственности</b>	<b>Отметьте, за какие нарушения застройщик должен привлекаться к <u>административной</u> ответственности</b>
Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков	83,33%	67.71%	30.21%
Отсутствие разрешения на строительство	32,29%	57.29%	48.96%
Соккрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков	32,29%	30.21%	19.79%
Привлечение денег способами, непоименованными в 214-ФЗ (с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч.)	-	29.17%	27.08%
Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок либо договора аренды (субаренды) земельного участка под строительство	29,17%	23.96%	20.83%
Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации	27,08%	21.88%	22.92%
Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, а также выпуска или выдачи ценных бумаг	27,08%	15.63%	18.75%

Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости	27,08%	12.5%	21.88%
Соккрытие использования имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также собственных обязательств застройщика, не связанных со строительством многоквартирных домов	25%	19.79%	17.71%
Налоговые недоимки	19.79%	12.5%	20.83%
Неисполнение обязанности по размещению денежных средств дольщиков на счетах эскроу	18.75%	21.88%	20.83%
Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ	16.67%	10.42%	20.83%
Соккрытие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика, сведений о дисквалификации, банкротстве	15.63%	16.67%	13.54%
Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции	10.42%	7.29%	36.46%

Как видно из Таблицы 1, нецелевое расходование денежных средств представляется респондентам наиболее опасным нарушением, которое должно влечь за собой наступление уголовной ответственности. Однако, несмотря на то, что опрошенные застройщики оценили привлечение денежных средств граждан в отсутствие разрешения на строительство как гораздо менее опасное нарушение (всего 32,29%), большинство (57,29%) респондентов полагает, что это нарушение также должно караться уголовным законом.

Могут предположить, что эта диспропорция в ответах вызвана привычностью такого нарушения, как строительство в отсутствие соответствующего разрешения, притупляющей реакцию застройщиков на него, поскольку в их среде долгое время практика получения разрешения в процессе строительства была очень распространенной и не всегда заканчивалась банкротством и неисполнением обязательств перед дольщиками. Однако на современном этапе развития долевого строительства в нашей стране настолько не осталось терпимости к такому недобросовестному поведению, повышающему риски строительства, что оно большинством опрошенных застройщиков охарактеризовано как преступное.

Гораздо меньшее количество респондентов сочли криминально опасным сокрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков (30,21%) и привлечение денег способами, непоименованными в Федеральном законе № 214-ФЗ (29,17%).

Наименее опасными среди застройщиков считаются такие нарушения, как неисполнение обязанности по опубликованию проектной декларации в актуальной редакции, налоговые недоимки, сокрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости и отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

Что касается конкретно статьи 200<sup>3</sup> УК РФ, более половины (57,29%) участников анкетирования сочли не оправданным ее введение в Уголовный кодекс РФ в качестве средства стимулирования к возмещению ущерба дольщикам, и только 35,42% находят эту меру эффективной.

В целом, только 62,5% считают деятельность застройщиков высокорисковой, а 36,46% респондентов полагают, что тщательная разработка проекта и знание законодательных требований позволяет нивелировать большую часть рисков. При этом 40,63% опрошенных рассматривают для себя отказ от деятельности в сфере долевого строительства в связи с большими рисками в

данной отрасли. Трети опрошенных застройщиков (33,3%) известны случаи рейдерского захвата путем уголовного преследования собственника бизнеса в сфере долевого строительства.

Представляется, что такие ответы представителей застройщиков со всей России говорят все же о лояльном отношении с их стороны к применению уголовно-правовых инструментов защиты прав дольщиков и нетерпимом отношении к нарушениям требований законодательства в сфере долевого строительства. Следует учитывать, что респонденты все же отвечали на вопросы, связанные с уголовной ответственностью в их среде и, наверняка, «примеряли» описанные в анкете случаи на себя и своих коллег, что способствует некоторой изначальной враждебности к поставленным вопросам. Одновременно с этим следует учитывать и то обстоятельство, что беспорядок в отрасли долевого строительства не в интересах застройщиков, которые также страдают от снижения доверия населения к этому бизнесу в целом.

Устанавливая обязательные требования к застройщикам, Федеральный закон № 214-ФЗ «выдавливает» с рынка ненадежных застройщиков, тем самым пытаясь предотвратить наступление всех этих неблагоприятных последствий и защитить дольщиков от потери вложений. «Очищение рынка от большого количества лиц, не обладающих профессиональными знаниями и опытом, желающих заработать на привлечении средств граждан»<sup>36</sup>, является необходимым условием функционирования долевого строительства, обеспечивающим безопасность участия в нем граждан-потребителей.

### **Задачи, поставленные перед статьей 200<sup>3</sup> УК РФ законодателем**

Рассматриваемый состав преступления, как указано в пояснительных записках (к этому законопроекту и его предшественникам в той же области), должен, во-первых, способствовать добровольному возмещению ущерба дольщикам в полном объеме, а во-вторых, «сформировать единые правовые

---

<sup>36</sup> Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

подходы при квалификации преступлений в рассматриваемой сфере»<sup>37</sup>, поскольку в отсутствие единых правовых подходов действия недобросовестных застройщиков квалифицировались правоохрнительными органами по различным статьям Уголовного кодекса.

Первую задачу по возмещению ущерба дольщикам в полном объеме предполагалось решить благодаря стимулирующему воздействию на недобросовестных застройщиков примечания об освобождении от уголовной ответственности к данной статье при вводе объекта в эксплуатацию или полном возмещении гражданам суммы привлеченных денежных средств.

Вероятно, вторая задача по выработке единых правовых подходов при квалификации преступлений в сфере долевого строительства, по мнению разработчиков, должна была решиться сама собой при введении в Уголовный кодекс РФ новеллы. Однако этого не произошло. Как показал анализ судебной практики, приведенный в § 1 главы 2, многие суды не применяют ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и продолжают использовать те составы, которые применяли до ее введения в Уголовный кодекс РФ.

Таким образом, несмотря на ожидания законодателя, введение ст. 200<sup>3</sup> в Уголовный кодекс РФ не способствовало выработке единого подхода к квалификации преступлений в сфере долевого строительства и единообразию правоприменительной практики. Кроме того, неправильная квалификация привлечения денежных средств граждан в отсутствие разрешения на строительство в качестве мошенничества совершенно не способствует добровольному возмещению ущерба дольщикам в полном объеме, поскольку застройщики при этом лишены возможности освободиться от уголовной ответственности.

---

<sup>37</sup> Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «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» // СПС «КонсультантПлюс».



Также следует отметить, что наказание за совершение преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, существенно мягче, чем наказание за мошенничество или присвоение и растрату (максимальное наказание – до 5 лет лишения свободы, в сравнении с наказанием до 10 лет лишения свободы). Кроме того, новый состав относится к преступлениям средней тяжести (вместо тяжких мошенничества или присвоения и растраты), что также имеет большое значение для виновного застройщика: влияние на избрание меры пресечения, возможность раньше ходатайствовать об условно-досрочном освобождении, срок судимости и проч.

Таким образом, введение новеллы о привлечении денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве одновременно усиливает уголовно-правовую репрессию, поскольку предполагает привлечение к уголовной ответственности на более раннем этапе преступной деятельности – до причинения ущерба дольщикам, и в каком-то смысле представляет собой проявление тенденций гуманизации уголовного законодательства и снижения давления на бизнес, поскольку фактически (но не формально-юридически, конечно) она охватила категорию дел, ранее квалифицировавшуюся как хищение в форме мошенничества, присвоения или растраты.

Статья 200<sup>3</sup> УК РФ является средством обеспечения безопасности граждан в рамках их участия в долевом строительстве за счет принуждения застройщиков вести свою деятельность в законодательном поле, обеспечивая разнообразные гарантии прав дольщиков, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, и пресекая недобросовестное поведение застройщиков.

### **Превентивная задача статьи 200<sup>3</sup> УК РФ**

*De lege lata* статья 200<sup>3</sup> УК РФ минимально нацелена на выполнение функции предупреждения преступлений и, в частности, предупреждения причинения ущерба участникам долевого строительства. Данный состав преступления в том виде, в котором он сформулирован сегодня, выполняет задачу предупреждения преступлений только в результате закрепления самого

уголовного запрета в кодексе и устрашения санкцией потенциальных преступников (собственно, как и любое другое преступление). Как указывает А.Ю. Терехов, «с точки зрения предупреждения совершения противоправных деяний наличие в УК РФ специальной нормы, предусматривающей ответственность за нарушение законодательства о долевом строительстве, оказывает положительное влияние на деятельность компаний-застройщиков, должностные лица которых осознают, что за их противоправными действиями может следовать наступление уголовной ответственности»<sup>38</sup>.

Однако хотелось бы показать возможный превентивный потенциал подобного уголовного запрета, который мог бы быть реализован при использовании иной конструкции состава преступления, то есть *de lege ferenda*.

По мнению С.В. Лебедева, статья 200<sup>3</sup> была введена в Уголовный кодекс РФ «для того, чтобы на ранней стадии исключить появление и развитие вышеперечисленных способов обмана граждан [*прим. – различные хищения в долевом строительстве и злоупотребление полномочиями*], инвестирующих свои денежные средства в строительство жилья»<sup>39</sup>.

Действительно, перенос наказуемости на раннюю стадию преступной деятельности обеспечивается за счет формальной конструкции бланкетного состава преступления. В таком случае виновные лица несут наказание за нарушение регуляторного законодательства, не повлекшее причинение ущерба, однако создающее опасность причинения такого ущерба. Создание такой опасности может быть прямо указано в диспозиции статьи (составы создания конкретной опасности) или презюмироваться законодателем при совершении действий, описанных в диспозиции (составы создания абстрактной опасности). В последнем случае доказывание создания опасности не требуется. Составы создания абстрактной опасности таким образом соответствуют составам с

---

<sup>38</sup> Терехов А.Ю. Предпосылки введения в УК РФ состава преступления за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве // Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2021. № 1. С. 122.

<sup>39</sup> Лебедев С.В. Особенности квалификации действий застройщиков по привлечению денежных средств граждан – участников долевого строительства // Вестник Пермского института Федеральной службы исполнения наказаний. 2021. № 3 (42). С. 89.

формальной конструкцией диспозиции в отечественной терминологии, общественная опасность которых также презюмируется законодателем.

В то же время превентивная функция статьи 200<sup>3</sup> УК РФ ограничена положениями пункта 2 примечаний к данной статье об освобождении от уголовной ответственности в случае возвращения полученных денежных средств или введения объекта строительства в эксплуатацию. Сама возможность причинить ущерб или создать реальную опасность его причинения и при этом избежать уголовной ответственности не позволяет в полной мере реализовать превентивный потенциал уголовного запрета. Более того, преступная деятельность виновного в таком случае не пресекается, так как он может продолжить ее после освобождения от ответственности. Таким образом, статья 200<sup>3</sup> УК РФ в существующей редакции направлена на возмещение уже причиненного ущерба, а не на его предупреждение.

Более широкой реализации функции предупреждения преступлений способствовала бы формальная конструкция состава преступления или конструкция создания конкретной опасности (опасности причинения реального ущерба участникам долевого строительства вследствие неисполнения обязательств перед ними) без возможности освобождения от уголовной ответственности по специальному основанию. Конечно, конструкция создания конкретной опасности нетипична для преступлений в сфере экономической деятельности, но в других главах Уголовного кодекса РФ уже есть подобные составы, при этом никаких принципиальных препятствий для их использования в Главе 22 УК РФ не видится.

Использование составов абстрактной опасности (составов с формальной конструкцией диспозиции) в качестве предикатного преступления (то есть с переносом наказуемости на более раннюю стадию преступной деятельности) встречается также в законодательстве иных стран континентальной правовой семьи. Так, Уголовный кодекс ФРГ содержит такой состав, как мошенничество в сфере инвестиций (*Kapitalanlagebetrug*, § 264a). Так же, как и привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом

строительстве, мошенничество в сфере инвестиций не предусматривает причинение ущерба как признак объективной стороны преступления и является составом создания опасности<sup>40</sup>. Однако в случае причинения ущерба содеянное следует квалифицировать как общий состав мошенничества (*Betrug, § 263*), поскольку мошенничество в сфере инвестиций по отношению к нему является предикатным (то есть предшествующим) преступлением (*Vortat*)<sup>41</sup>. Другими словами, с причинением ущерба происходит перерастание мошенничества в сфере инвестиций (состава создания опасности) в общий состав мошенничества (материальный состав).

### **Выводы**

В законодательстве о долевом строительстве жилья произошел отход от классической схемы инвестирования, в которой инвестор самостоятельно несет риски и участвует в управлении инвестиционным проектом. Из-за неспособности граждан – участников долевого строительства осуществлять эти функции, государство вывело долевое строительство (за исключением отношений между юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, участвующими в инвестировании строительства в рамках предпринимательской деятельности) из сферы действия законодательства в сфере инвестиций и само участвует в этих отношениях вместо граждан, нивелируя риски и контролируя процесс строительства и расходование денежных средств.

Однако недобросовестные застройщики пытаются уйти от этой системы законодательных гарантий по причине их обременительности. И здесь появляется пространство для злоупотреблений, в том числе преступных. В регионах и теперь, после многочисленных изменений законодательства, процветают «серые» схемы привлечения денежных средств граждан, об увеличении числа которых предупреждали ученые Центрального экономико-математического института Российской академии наук в Отчете от 22 декабря 2017 года о научно-

---

<sup>40</sup> Oliver Borchard. *Gehalt und Nutzen des § 264a StGB (Kapitalanlagebetrug)* // Göttingen, Univ., Diss., 2004, s. 154.

<sup>41</sup> Oliver Borchard. s. 155.

исследовательской работе по теме «Уничтожение стоимости как прогнозируемое следствие неудачных институциональных преобразований» еще до того, как были приняты изменения Федерального закона № 214-ФЗ в 2018 году<sup>42</sup>.

Именно в этой области находится место для применения статьи 200<sup>3</sup> УК РФ, главная задача которой заключается в принуждении застройщиков осуществлять свою деятельность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, реализуя все гарантии защиты прав дольщиков. В свою очередь, реализация этих гарантий выстраивает барьер, ограждающий дольщиков-потребителей от множества предпринимательских рисков, присущих инвестиционной деятельности по своей природе.

Соответственно привлечение денежных средств граждан для участия в долевом строительстве в нарушение этих требований-барьеров ставит дольщиков в уязвимое положение, в то время как они не способны самостоятельно контролировать ситуацию и управлять рисками в силу отсутствия соответствующих знаний, опыта и профессиональной подготовки.

Говоря об управлении рисками, следует учитывать, что совершение рассматриваемого преступления едва ли можно признать обоснованным риском в связи с тем, что в соответствии с ч. 2 ст. 41 УК РФ риск признается обоснованным, если общественно полезная цель не могла быть достигнута не связанными с риском действиями (бездействием). Несмотря на то, что обеспечение жильем граждан является общественно полезной целью, сложно представить себе условия, при которых эта цель не может быть достигнута в установленном законом порядке.

---

<sup>42</sup> Приводится по: Кирсанов А.Р. «Недопрописанные нормы», или Особенности юридической техники законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 11 // СПС «КонсультантПлюс».

## **§ 2. Уголовно-правовая характеристика привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: объективные признаки**

### **Объект и предмет преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ**

Как известно, существуют различные подходы к определению объекта преступления. В кафедральном учебнике МГУ имени М.В. Ломоносова изложен подход к объекту преступления, который подразумевает под объектом преступления «охраняемые уголовным законом социально значимые ценности, интересы, блага, в том числе общественные отношения, на которые посягает лицо, совершающее преступление, и которым в результате совершения преступного деяния причиняется или может быть причинен существенный вред»<sup>43</sup>.

Представляется, что уязвленной преступлением ценностью в случае привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве являются интересы дольщиков – слабой стороны отношений в сфере долевого строительства. При этом под интересом как объектом преступления понимаются «субъективные права, охраняемые уголовным законом, проявляющиеся через последствия преступления в виде возможности пользоваться определенными благами»<sup>44</sup>. Кроме того, к сказанному следует добавить, что интересы дольщиков также включают в себя комплекс гарантий выполнения обязательств застройщика по передаче объекта недвижимости, которых они могут быть лишены вследствие нарушений законодательства о долевом строительстве.

В то же время интересы дольщиков являются составной частью общественных отношений между гражданами и застройщиками по поводу участия первых в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

---

<sup>43</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 228.

<sup>44</sup> Винокуров В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

объектов недвижимости в качестве инвесторов. То есть это общественные отношения, регулируемые Федеральным законом № 214-ФЗ, поскольку нарушение требований этого закона является обязательным признаком объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

Представляется, что от концепции зависит скорее способ изложения объекта (форма), нежели его существо – интересы дольщиков в рамках отношений с застройщиками по поводу долевого строительства жилья (и не только), регулируемые Федеральным законом № 214-ФЗ. Как справедливо отмечает Г.А. Есаков, «теоретическое понимание объекта преступления как общественных отношений либо интересов, либо ценностей и т.п. само по себе не имеет здесь весомого значения, так как важно скорее то, чем наполнено соответствующее понимание объекта»<sup>45</sup>.

Соотношение интересов и общественных отношений в контексте вопроса об объекте преступления очень метко описал Н.И. Коржанский: «Интересы как содержание общественных отношений и непосредственный объект преступления не заменяют их, а лишь указывают на осязаемую сторону отношений. Преступление только затрудняет или ликвидирует возможность удовлетворения интереса как осознанной потребности»<sup>46</sup>.

В.Н. Винокуров дал следующее определение интересам как объекту преступления: «объектом преступления следует признавать правоохраняемые (законные) интересы как правовую дозволенность, выражающуюся в стремлениях субъекта пользоваться определенными благами и гарантированную государством»<sup>47</sup>.

Как отмечает Г.П. Новоселов, «на протяжении всего своего развития отечественная уголовно-правовая наука фактически усматривала и до сих пор усматривает в объекте преступления не столько то, что противостоит субъекту в

---

<sup>45</sup> Есаков Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. С. 133.

<sup>46</sup> Приводится по: Винокуров В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>47</sup> Винокуров В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

процессе посягательства, сколько одновременно то, что в результате совершенного деяния нарушается, подвергается какому-либо воздействию, изменяется (трансформируется), нуждается в уголовно-правовой защите и, наконец, терпит вред»<sup>48</sup>.

Очевидно, что в случае привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства, лишаящее их должных гарантий и делающее их незащищенными перед превратностями строительного бизнеса, страдают именно интересы дольщиков. Некоторые суды даже указывают на ненадлежащее обеспечение гарантий дольщиков<sup>49</sup> или даже лишение их гарантий в случае совершения преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>50</sup>.

Однако интересы дольщиков являются лишь составляющей более широкого социального явления – общественных отношений. Как указывает Н.Е. Крылова, «преступление причиняет вред не только самим общественным отношениям, но и личностям его участников (их жизни, здоровью и т.д.), а также интересам этих участников и другим социальным ценностям, поскольку общественные отношения небеспредметны, а возникают по поводу каких-либо благ»<sup>51</sup>.

Таким образом, более полным будет определение объекта рассматриваемого преступления в качестве **общественных отношений между гражданами и застройщиками по поводу участия первых в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в качестве инвесторов**. При этом уже внутри этих общественных отношений можно выделить уязвленные преступлением области – интересы граждан-дольщиков как участников долевого строительства и установленный законом порядок привлечения денежных средств граждан для строительства.

---

<sup>48</sup> Новоселов, Г.П. Актуальные вопросы учения об объекте преступления: методологические аспекты: дис. ...д-ра юрид. наук: 12.00.08/Новоселов Геннадий Петрович. – Екб., 2001. С. 8.

<sup>49</sup> Апелляционное постановление Санкт-Петербургского городского суда от 09.06.2022 № 22-3786/2022.

<sup>50</sup> Постановление Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 24.05.2018 по делу № 1-75/2018; Постановление Ленинского районного суда г. Ставрополя от 16.10.2019 № 1-393/2019; Приговор Ленинского районного суда г. Нижнего Новгорода от 02.10.2020 по делу № 1-47/2020.

<sup>51</sup> Крылова Н.Е. О понятии объекта преступления // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2013. № 6. С. 26.



Если говорить о вертикальной классификации объектов, в качестве родового объекта следует указать экономику, в качестве видového – экономическую деятельность в сфере долевого строительства, непосредственного – общественные отношения между гражданами и застройщиками по поводу участия первых в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в качестве инвесторов.

Выделение экономики как родового объекта обусловлено расположением статьи 200<sup>3</sup> в разделе VIII «Преступления в сфере экономики» Уголовного кодекса РФ, а экономической деятельности в сфере долевого строительства как видového объекта обусловлено расположением в Главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» раздела VIII Уголовного кодекса РФ.

Разумеется, выделение родового и видového объектов преступлений не сводится исключительно к определению расположения соответствующей статьи в структуре Особенной части УК РФ. Однако в данном случае дальнейшие изыскания не требуются, поскольку рассматриваемый состав не относится к «ложным экономическим преступлениям», а, напротив, органично вписывается в группу преступлений в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности в связи с тем, что долевое строительство является законной предпринимательской деятельностью и непосредственный объект данного преступления, охраняющий интересы слабой стороны отношений в указанной сфере экономической деятельности, полностью согласуется с видovým и родовым<sup>52</sup>.

При этом особое выделение в рамках непосредственного объекта (общественных отношений) интересов граждан-дольщиков основано на анализе социальной обусловленности установления уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, приведенном в предыдущем параграфе настоящей работы. Другими словами, интересы дольщиков – это то,

---

<sup>52</sup> Есаков Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. С. 78.

что пытается защитить законодатель, устанавливая ответственность по статье 200<sup>3</sup> УК РФ, и то, что терпит вред в результате совершения рассматриваемого преступления.

Определение объекта преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, является дискуссионной темой среди криминалистов. Ниже приведены точки зрения разных исследователей по этому вопросу, которые удалось найти в научной литературе.

В.И. Гладких и А.Н. Сухаренко указывают, что «непосредственный объект – установленный законодательством порядок привлечения денежных средств граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>53</sup>. Аналогичным образом формулирует непосредственный объект рассматриваемого преступления С.В. Лебедев<sup>54</sup>. В судебной практике также можно встретить подобное определение объекта рассматриваемого преступления<sup>55</sup>.

Данную точку зрения высказывает также А.Н. Лясколо и выделяет в качестве объекта рассматриваемого преступления «установленный порядок финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»<sup>56</sup>. При этом А.Н. Лясколо выражает несогласие с мнением А.Я. Асниса, выделяющего в качестве объекта данного преступления права и законные интересы участников долевого строительства, в связи со спецификой видового объекта главы 22 УК РФ<sup>57</sup>.

Представляется, что видовой объект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, а именно экономическая деятельность, подразумевает в качестве непосредственного объекта преступления не только порядок осуществления этой экономической деятельности, но и интересы участников такой деятельности.

---

<sup>53</sup> Гладких В.И., Сухаренко А.Н. Уголовно-правовая защита участников долевого строительства // Безопасность бизнеса. 2016. № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>54</sup> Лебедев С.В. Особенности квалификации действий застройщиков по привлечению денежных средств граждан – участников долевого строительства // Вестник Пермского института Федеральной службы исполнения наказаний. 2021. № 3 (42). С. 89.

<sup>55</sup> Приговор Октябрьского районного суда города Ростова-на-Дону от 23.01.2023 № 1-3/2023 (1-21/2022; 1-357/2021).

<sup>56</sup> Лясколо А.Н. Уголовно-правовая защита коллективных инвестиций // Уголовное право. 2021. № 6. С. 31.

<sup>57</sup> Там же.

Кроме того, примечательно, что статья 200<sup>3</sup> УК РФ защищает интересы не всех участников долевого строительства, а только наиболее слабых – граждан. Полагаю, если бы в качестве защищаемого блага рассматривался только порядок привлечения денежных средств граждан (финансирования строительства), участники этих отношений защищались бы равным образом. Однако законодатель избрал другой путь, как видится, осознанно.

Н.В. Иванцова высказывает мнение о том, что объектом рассматриваемого преступления является собственность граждан, поэтому следует поместить его в главу 21 «Преступления против собственности» и поменять название на «Причинение ущерба гражданам путем привлечения их денежных средств в доленое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>58</sup>. Указанный вывод автор делает на основании того, что ключевой в данной ситуации является не незаконная деятельность недобросовестных застройщиков, а причинение ущерба собственности граждан. Однако такой подход способствует смешению рассматриваемого состава преступления с хищениями, в то время как в судебной практике наиболее остро стоит проблема разграничения этих преступлений.

В одном из учебников по Особенной части УК РФ выделяют основной непосредственный объект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, - общественные отношения, обеспечивающие ведение законной предпринимательской деятельности, и факультативный непосредственный объект – имущественные интересы граждан<sup>59</sup>.

М.Г. Жилкин считает, что непосредственным объектом преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, являются «общественные отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для

---

<sup>58</sup> Иванцова Н.В. От законодательных новелл 2016 г. к новой редакции Уголовного кодекса РФ // Законность. 2017. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>59</sup> Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. С. 225.

долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>60</sup>.

А.В. Туркин указывает, что основным объектом рассматриваемого преступления являются «общественные отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости», а дополнительным – «имущественные интересы участников долевого строительства», которые страдают в случае причинения им имущественного ущерба<sup>61</sup>.

Е.С. Юрченкова объединила «общественные отношения» и «порядок», сформулировав непосредственный объект рассматриваемого преступления следующим образом: «общественные отношения, в сфере порядка организации и осуществления долевого строительства»<sup>62</sup>.

Н.А. Лопашенко рассматривает в качестве объекта преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, «принцип законности осуществления экономической деятельности в отношении долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>63</sup>.

Представляется, что в качестве непосредственного объекта преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, можно рассматривать и собственно общественные отношения, связанные с привлечением денежных средства граждан в рамках долевого строительства, и права и законные интересы дольщиков, и государственное регулирование отношений в сфере долевого строительства, поскольку каждая последующая формулировка объекта рассматриваемого преступления включена в первую. Однако именно первый вариант (общественные

---

<sup>60</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации: в 2 т. Т. 2 / А.А. Гравина, О.А. Зайцев, М.Г. Жилкин и др.; отв. ред. И.И. Кучеров, О.А. Зайцев, С.Л. Нудель. Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М.: ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА КОНТРАКТ», 2020. С. 423.

<sup>61</sup> Туркин А.В. Объект и предмет преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ: проблемы теоретической и правоприменительной интерпретации // Пробелы в российском законодательстве. 2022. № 1. С. 93.

<sup>62</sup> Юрченкова Е.С. К вопросу об отграничении преступлений, предусмотренных статьей 200<sup>3</sup> УК РФ, от смежных преступлений и административных правонарушений // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 6. С. 166.

<sup>63</sup> Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономической деятельности (глава 22 УК РФ): монография. В 2 ч. Ч. 1. – М.: Юрлитинформ, 2022. С. 456.

отношения) является максимально широким по содержанию и охватывает все блага и интересы, которые могут пострадать в результате совершения преступления.

Мнения по поводу **предмета** рассматриваемого преступления с точки зрения *de lege lata* в научных кругах едины – это денежные средства граждан, привлеченные на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В этом солидарны авторы, которые так или иначе затронули данный вопрос в своих работах<sup>64</sup>. Представляется, что предметом привлечения денежных средств граждан могут быть как наличные, так и безналичные денежные средства без каких-либо ограничений.

Однако с точки зрения *de lege ferenda* в литературе высказано мнение о необходимости расширения предмета преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в частности о необходимости «предусматривать в качестве предмета преступного посягательства не только деньги, но и любые иные предметы расчета (автомобиль, квартира, земельный участок, ценные бумаги, иное имущество, не относящееся к деньгам, либо выполнение работ или оказание услуг), которые можно выразить в денежном эквиваленте»<sup>65</sup>. Невключение в предмет посягательства иного имущества в данном случае автор считает пробельностью законодательства. В судебной практике можно встретить ошибочное включение в предмет данного преступления наряду с денежными средствами также иное имущество в виде «государственного сертификата на материнский (семейный) капитал»<sup>66</sup>.

Однако, как представляется, автор не учитывает следующее. Рассматриваемый состав преступления затрагивает исключительно потребительские отношения между гражданами и застройщиком, в то время как

---

<sup>64</sup> Бархатова Е.Н., Вакутин А.А. Вопросы отграничения мошенничества в сфере предпринимательства от смежных составов преступлений и гражданско-правовых деликтов // Российский юридический журнал. 2019. № 5 // СПС «КонсультантПлюс»; 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<sup>3</sup> УК РФ): вопросы уголовной ответственности и освобождения от нее // Уголовное право. 2018. № 1. // СПС «КонсультантПлюс»; Гладких В.И., Сухаренко А.Н. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Лебедев С.В. Указ. соч. С. 90.

<sup>65</sup> Лебедев С.В. Указ. соч. С. 90.

<sup>66</sup> Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 29.09.2022 № 1-487/2022.

инвестиционные отношения между юридическими лицами и застройщиками не охватываются данной нормой. Действительно, в сфере долевого строительства нередки случаи, когда застройщики рассчитываются с подрядчиками будущими площадями на объекте строительства, или несколько физических лиц объединяют капитал для осуществления строительства (кто-то вкладывает земельный участок, кто-то технику, кто-то денежные средства). Однако в данном случае имеют место не потребительские отношения, охраняемые ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, где есть слабая сторона, нуждающаяся в особой защите. В данном случае, как представляется, хотя стороны правоотношений и являются физическими лицами, имеют место инвестиционно-предпринимательские отношения<sup>67</sup>, на которые действие рассматриваемой статьи не распространяется.

Данные отношения, скорее, напоминают простое товарищество и должны быть оформлены соответствующим договором, а не договором участия в долевом строительстве. В соответствии со ст. 1041 ГК РФ «по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели»<sup>68</sup>. В рассматриваемых отношениях можно увидеть все существенные признаки договора простого товарищества: «(1) объединение нескольких лиц, (2) внесение вкладов и формирование общего имущества, (3) совместное осуществление деятельности и (4) направленность деятельности на достижение общей цели»<sup>69</sup>. Кроме того, в соответствии со ст. 1042 ГК РФ товарищи могут вносить в качестве вклада не только деньги, но и, в том числе, иное имущество. Таким образом, отношения между гражданами в данном случае исключительно инвестиционно-предпринимательские. По этой причине не усматривается необходимость в расширении предмета привлечения

---

<sup>67</sup> Биньковская А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.13/ - М., 2020. С. 10.

<sup>68</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ [п. 1 ст. 1041] // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

<sup>69</sup> Горева А.А. Договор простого товарищества и его виды: российское право в сравнительно-правовом аспекте // Вестник гражданского права. 2020. № 6. // СПС «КонсультантПлюс».

денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве.

Кроме того, А.В. Туркин высказал предложение о расширении предмета преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, за счет включения в него наряду с денежными средствами физических лиц также денежных средств юридических лиц<sup>70</sup>. По мнению автора, отсутствие уголовно-правовой защиты юридических лиц – участников долевого строительства явно не соответствует характеру и степени общественной опасности соответствующих действий, поскольку данные отношения являются социально значимыми<sup>71</sup>. В то же время автор исходит из того, что «сущность преступления заключается не в причинении имущественного ущерба, а в нарушении установленного порядка экономической деятельности в виде привлечения денежных средств для долевого строительства»<sup>72</sup>, хотя сам же рассматривает в качестве объекта данного преступления «общественные отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости»<sup>73</sup>.

Действительно, установленный порядок привлечения денежных средств в результате их привлечения в нарушение требований законодательства страдает вне зависимости от того, является участник долевого строительства гражданином или организацией. Однако, если говорить об общественных отношениях, то характеристика одного из участников этих отношений принципиально важна: во-первых, гражданин является слабой стороной этих отношений, а организация презюмируется как равная сторона; во-вторых, для гражданина неполучение жилья является гораздо более значимым, чем для организации (да и суммы крупного и особо крупного размера привлеченных денежных средств, установленные в п. 1 примечаний к рассматриваемой статье, для организации, тем более для организации осуществляющей инвестиционную деятельность, не так

---

<sup>70</sup> Туркин А.В. Объект и предмет преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ: проблемы теоретической и правоприменительной интерпретации // Пробелы в российском законодательстве. 2022. № 1. С. 95.

<sup>71</sup> Туркин А.В. Указ. соч. С. 94.

<sup>72</sup> Там же. С. 95.

<sup>73</sup> Там же. С. 93.

значительны). Таким образом общественная опасность деяния представляется недостаточной для вмешательства государства в частные отношения равных субъектов предпринимательской деятельности. Кроме того, бланкетная норма ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ говорит исключительно о допустимых способах привлечения денежных средств *граждан*.

### **Привлечение денежных средств граждан как признак объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>74</sup>**

Содержание понятия «привлечение денежных средств» не так однозначно, как может показаться на первый взгляд. Необходимо определить, какие именно действия лица (застройщика) можно квалифицировать как привлечение денежных средств граждан и понимается ли под «привлечением» процесс или результат этого процесса.

В науке господствует та точка зрения, что привлечение денежных средств граждан для строительства подразумевает получение денежных средств от гражданина в качестве инвестиции в строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, предполагающей передачу гражданину помещения в этом объекте по окончании строительства.

Так, В.В. Власенко указывает, что «привлечение денежных средств представляет собой получение застройщиком от участников долевого строительства денежных средств на основании заключенного договора о долевом строительстве путем перечисления этих средств на банковский расчетный счет застройщика, открытый в одном из уполномоченных банков, или на счет банка (эскроу-агента), предоставившего застройщику целевой кредит на строительство»<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующей статье: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2. С. 73-85.

<sup>75</sup> 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<sup>3</sup> УК РФ): вопросы уголовной ответственности и освобождения от нее // Уголовное право. 2018. № 1. // СПС «КонсультантПлюс».



С последней частью данного определения сложно согласиться, поскольку рассматриваемый состав подразумевает привлечение денежных средств в нарушение законодательства о долевом строительстве. Одним из таких нарушений, причем достаточно распространенным, является привлечение денежных средств по договорам, отличным от договора участия в долевом строительстве, и, соответственно, уклонение от использования эскроу-счетов. По этой причине не стоит искусственно сужать сферу применения статьи и ограничиваться только должными (соответствующими требованиям Федерального закона № 214-ФЗ) способами привлечения денежных средств граждан для строительства, поскольку именно их и обходят недобросовестные застройщики.

Е.С. Юрченкова считает, что под привлечением «необходимо понимать непосредственно передачу денежных средств, независимо от ее формы в счет уплаты цены договора о долевом строительстве»<sup>76</sup>.

С.В. Лебедев толкует термин «привлечение» как «действия, имеющие своей целью инициировать клиента заключить договор и передать застройщику денежные средства в качестве платы за предмет договора»<sup>77</sup>. К таким действиям, в частности, можно отнести размещение рекламы.

Момент окончания деяния – получение застройщиком (членом группы лиц, действующих по предварительному сговору, или лицом, фактически осуществляющим функции застройщика) денежных средств граждан для строительства. Наличными «в руки» или в кассу организации-застройщика, зачисление на банковский счет данной организации. Как видится, под «привлечением» денежных средств следует понимать не процесс (размещение рекламы, показ строящегося объекта, процесс переговоров и проч.), а собственно результат этого процесса – получение денежных средств.

---

<sup>76</sup> Юрченкова Е.С. Указ. соч. С. 167.

<sup>77</sup> Лебедев С.В. Особенности квалификации действий застройщиков по привлечению денежных средств граждан – участников долевого строительства // Вестник Пермского института Федеральной службы исполнения наказаний. 2021. № 3 (42). С. 91.

При этом в объективную сторону, как представляется, должно входить заключение договора как акт поведения, непосредственно направленный на получение денежных средств, поскольку действия по перечислению денежных средств на банковский счет или передаче наличных денежных средств после заключения договора зависят уже не от виновного лица, а от потерпевшего гражданина. Таким образом, заключение договора с гражданином начинает объективную сторону рассматриваемого преступления, а заканчивает ее получение виновным денежных средств.

В противном случае в объективную сторону нельзя включить никакие акты поведения виновного лица, потому что привлечение состоит в получении (принятии) денежных средств, то есть действия в виде передачи денежных средств выполняет потерпевший гражданин. В объективную сторону можно включить заключение договора с потерпевшим, но и он не всегда имеет место. Вместо подписания договора потерпевшему может быть выдан приходный кассовый ордер о внесении пая в кассу жилищно-строительного кооператива. Кроме того, в судебной практике ряда регионов России иногда можно встретить заключение «устного договора купли-продажи квартиры»<sup>78</sup>.

Однако анализ судебной практики показывает, что к уголовной ответственности по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ привлекаются не рядовые сотрудники организации-застройщика, которые непосредственно занимаются заключением договоров с гражданами, а выгодоприобретатели по этим договорам (генеральные директора, учредители и бенефициары)<sup>79</sup>. При этом подход к определению субъекта рассматриваемого преступления (общий или специальный) в судебной практике не единообразен, что свидетельствует о том, что данный факт обусловлен не подходом к субъекту, а иными факторами.

Причина видится в понимании органами предварительного следствия действий, входящих в объективную сторону, не как исключительно поведенческих актов по получению денежных средств в той или иной форме, а

---

<sup>78</sup> Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 29.09.2022 по делу № 1-487/2022.

<sup>79</sup> Подробнее вопрос о субъекте преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, будет рассмотрен в следующем параграфе.

как планомерной деятельности по организации привлечения (сбора) денежных средств дольщиков. Поэтому органы предварительного следствия к уголовной ответственности привлекают не менеджера по продажам, который подписал договор с дольщиком, а выгодоприобретателя (учредителя, бенефициара) деятельности по строительству домов и иных объектов недвижимости в целом. Речь идет об органах предварительного следствия, поскольку первоначально вопрос о том, кого привлекать к уголовной ответственности и в чем состоит деяние, решают именно они.

Так, Октябрьский районный суд г. Улан-Уде указал, что Михеева «решила привлекать денежные средства вышеуказанных граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, а именно давать обязательные для исполнения указания сотрудникам отдела продаж, разъяснять гражданам, заключившим с ООО «Промгражданстрой» договоры на участие в долевом строительстве о необходимости вносить денежные средства по вышеуказанным договорам в кассу и на расчетные счета Общества до фактической государственной регистрации последних Управлением Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Республике Бурятия, с целью использования полученных средств для строительства многоквартирных жилых домов»<sup>80</sup>.

Анализ судебной практики показывает, что такой расширительный подход следственных органов к толкованию деяния, входящего в состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, также одобрен судами. В решениях, где к уголовной ответственности за рассматриваемое преступление привлекаются не лица, фактически осуществляющие функции застройщика, и не лица, являющиеся одновременно учредителями и генеральными директорами организации-застройщика, а учредители и бенефициары, суды рассматривают в качестве деяния не только подписание договора, которое осуществляется генеральным

---

<sup>80</sup> Приговор Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 29.03.2023 по делу № 1-18/2023 (1-353/2022).

директором или менеджером по доверенности, но также создание и фактическое руководство организацией-застройщиком.

Организация привлечения денежных средств граждан как деяние прямо указана в диспозиции статьи 172<sup>2</sup> УК РФ (организация так называемых «финансовых пирамид»). В доктрине данное деяние описывают следующим образом: «под привлечением денежных средств понимаются целенаправленные действия, обеспечивающие создание фонда денежных средств посредством обещания выплаты денежного вознаграждения либо иного дохода через некоторый промежуток времени. Под организационной деятельностью следует понимать последовательные действия, направленные на создание условий привлечения денежных средств и (или) иного имущества посредством координации деятельности непосредственных исполнителей совершения преступления»<sup>81</sup>. М.Г. Жилкин, анализируя статью 172<sup>2</sup> УК РФ, указывает, что «организация деятельности означает не что иное, как упорядочение, структурирование этой деятельности»<sup>82</sup>.

А.Б. Коновалова, И.Н. Мосечкин предлагают под созданием «финансовой пирамиды» «понимать деятельность по разработке структуры, решению вопросов взаимодействия с иными участниками, найму работников, обеспечению материально-техническими ресурсами»<sup>83</sup>, а под руководством ей - «издание приказов, распоряжений, контроль за деятельностью объединения, решение финансовых и кадровых задач, поддержание дисциплины, иные аналогичные действия»<sup>84</sup>. В качестве примеров конкретный действий авторы приводят привлечение новых вкладчиков, рекламу услуг, поддержание дисциплины, контроль деятельности<sup>85</sup>.

---

<sup>81</sup> Антонов В.Ф. Уголовная ответственность за организацию деятельности по привлечению денежных средств либо иного имущества: вопросы квалификации // Безопасность бизнеса. 2020. № 5. С. 21-25. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>82</sup> Жилкин М.Г. Преступления в сфере предпринимательской деятельности: проблемы классификации и дифференциации ответственности: монография. М.: Юриспруденция, 2019. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>83</sup> Коновалова А.Б., Мосечкин И.Н. О некоторых проблемах установления уголовной ответственности за организацию деятельности по привлечению денежных средств и (или) иного имущества (ст. 172.2 УК РФ) // Безопасность бизнеса. 2016. № 4. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>84</sup> Коновалова А.Б., Мосечкин И.Н. Указ. соч.

<sup>85</sup> Там же.

Признак «организации деятельности» также использован при конструировании диспозиции статьи 171<sup>2</sup> УК РФ (незаконная организация и проведение азартных игр). По мнению А.А. Лихолетова, к действиям по организации азартных игр следует отнести получение в установленном законом порядке разрешения на занятие данным видом деятельности, приобретение помещений, оборудование помещений необходимым инвентарем для проведения игровой деятельности, создание штата сотрудников и привлечение лиц, желающих принять участие в азартной игре, а также иные действия, обеспечивающие возможность функционирования игорного заведения<sup>86</sup>. А.С. Лимарь и И.А. Михайлова в ходе изучения признака «организации деятельности» по проведению азартных игр выработали общее определение этого признака безотносительно конкретных составов преступлений: «под организацией деятельности следует понимать действия организационного характера, направленные на обеспечение такой деятельности»<sup>87</sup>.

Б.В. Яценко в «организации деятельности» как признаке составов преступлений, предусмотренных ст.ст. 208 (Организация незаконного вооруженного формирования), 210 (Организация преступного сообщества) УК РФ, выделяет такие составляющие, как создание, руководство и финансирование<sup>88</sup>. При этом исследователями ставится вопрос о том, всегда ли уместно относить к организации деятельности по привлечению денежных средств или иного имущества деятельность по руководству уже созданной организацией?<sup>89</sup>

Представляется правильным понимать под «организацией деятельности» не только создание соответствующей организации, но и руководство уже созданной организацией, так как деятельность любой организации необходимо

---

<sup>86</sup> Лихолетов А.А. Объективная сторона организации и проведения азартных игр с использованием игрового оборудования вне игровой зоны // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2012. № 4 (23). С. 69.

<sup>87</sup> Лимарь А.С., Михайлова И.А. Понятие «организация деятельности» по Уголовному кодексу Российской Федерации // Российский следователь. 2018. № 10. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>88</sup> Яценко Б.В. Преступления против общественной безопасности // Уголовное право России. Части Общая и Особенная: Учебник / М.П. Журавлев [и др.]; под ред. А.И. Рарога. М., 2014. С. 543.

<sup>89</sup> Аснис А.Я. Некоторые проблемы уголовной ответственности за организацию финансовых пирамид // Адвокат. 2016. № 11. С. 21-29.

контролировать. Соответственно, принятие решения о привлечении денежных средств граждан недозволенными способами или при наличии незаконной обстановки (противоречащих закону условий привлечения средств), дача указаний рядовым сотрудникам организации о заключении договоров с гражданами и принятие от них денежных средств может быть определено как организация деятельности по привлечению денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве.

Понимание окончания объективной стороны в момент получения денежных средств граждан соответствует п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: одним из альтернативных условий освобождения от уголовной ответственности названо возмещение в полном объеме суммы привлеченных денежных средств. Понятно, что возместить эти суммы может то лицо (либо несущая за своего руководителя материальную ответственность в силу ст. 1068 ГК РФ организация), которое соответствующее имущество преступно получило. В пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 19 «О применении судами законодательства, регламентирующего основания и порядок освобождения от уголовной ответственности» указано, что «возмещение ущерба и (или) заглаживание вреда (статьи 75 - 76.2 УК РФ) могут быть произведены не только лицом, совершившим преступление, но и по его просьбе (с его согласия) другими лицами»<sup>90</sup>. Так как в данном случае речь идет о специальном случае деятельного раскаяния (ч. 2 ст. 75 УК РФ), данные разъяснения распространяются и на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

Аналогично момент окончания рассматриваемого деяния определяется многими исследователями<sup>91</sup>. Не вызывают трудностей при квалификации и определение размера привлеченных денежных средств: крупного – 3 миллиона рублей в соответствии с п. 1 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ – и особо крупного – 5

---

<sup>90</sup> Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 19 «О применении судами законодательства, регламентирующего основания и порядок освобождения от уголовной ответственности» - абз. 1 п. 3 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>91</sup> Власенко В.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Курников А.Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства // Жилищное право. 2016. № 7; Юрченкова Е.С. Указ. соч. С. 167.

миллионов рублей. В пункте 1 примечаний также указывается, что названная сумма – это сумма сделки с денежными средствами.

Поскольку от размера привлеченных денежных средств также зависит вопрос разграничения уголовной и административной ответственности, административная ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве имеет место, если застройщик привлек денежные средства с нарушениями на сумму, не превышающую 3 млн руб., следовательно, речь с учетом стоимости жилья, отраженной в сумме сделки, идет о небольшом числе потерпевших. Однако, если застройщик продолжает привлекать все новых и новых дольщиков с нарушениями, он подлежит привлечению к уголовной ответственности.

Так, Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, возражая на доводы защиты о необходимости переквалификации единого продолжаемого преступления, предусмотренного ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, на совокупность административных правонарушений, предусмотренных ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ, указал следующее: «Доводы кассационной жалобы о неверной квалификации действий Я. по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, поскольку в его действиях имеется состав административных правонарушений, предусмотренных ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ являются необоснованными, так как застройщик привлекает денежные средства значительного количества участников долевого строительства конкретного объекта строительства, ввиду чего совершение тождественных действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства, направленных к общей цели и охватывающихся общим умыслом квалифицированы как единое (продолжаемое) преступление. Таким образом, размер привлеченной денежной суммы складывается из денежных сумм, внесенных всеми участниками долевого строительства»<sup>92</sup>.

В таких случаях имеет место единое продолжаемое преступление, которое может быть совершено как с конкретизированным умыслом (если виновный хотел

---

<sup>92</sup> Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 06.07.2020 по делу № 77-478/2020.

преступно привлечь определенную сумму денежных средств граждан), так и с неконкретизированным умыслом (если сумма привлекаемых денежных средств не была им определена заранее). Если при конкретизированном умысле лицо привлекло более 3 млн рублей, однако менее запланированной суммы, мог бы встать вопрос о том, является ли оконченным совершенное им деяние. Вместе с тем в судебной практике по делам рассматриваемой категории такой вопрос не поднимался и направленность умысла на определенный размер денежных средств у виновного не исследовалась. Следует в то же время оговорить, что юридическим моментом окончания преступления является момент, когда виновный привлек денежные средства граждан на общую сумму 3 млн рублей (или 5 млн рублей), что является достаточным для квалификации деяния по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

Полагаем, что в данном случае нужно применить правила квалификации, выработанные в доктрине применительно к хищениям с конкретизированным умыслом. Так, Р.О. Долотов делает вывод о том, что «фактически продолжаемое преступление может продолжаться и после наступления момента его юридического окончания: если лицо с конкретизированным умыслом намеревалось похитить по частям денежные средства в размере более 1 млн руб. (в особо крупном размере), и ему удалось похитить денежные средства в размере, превышающем 1 млн руб., содеянное следует считать оконченным преступлением в особо крупном размере, даже если при этом цель завладения всей суммой, которую он собирался похитить, достигнута не была»<sup>93</sup>. Аналогичная точка зрения высказана Д.А. Горбатовичем и Д.В. Сумским<sup>94</sup>, П.С. Яни<sup>95</sup>.

Приведенная позиция заслуживает поддержки. Как представляется, вопрос о квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве с конкретизированным умыслом как оконченного или неоконченного не ставится в судебной практике ввиду того, что

---

<sup>93</sup> Долотов Р.О. Момент окончания продолжаемого хищения с конкретизированным умыслом // Журнал российского права. 2018. № 11. С. 121-128.

<sup>94</sup> Гарбатович Д.А., Сумский Д.В. Отграничение совокупности преступлений от единичных сложных преступлений // Уголовное право. 2015. № 1. С. 32-33.

<sup>95</sup> Яни П.С. Размер хищения // Законность. 2016. № 11. С. 39-40.



суды придерживаются сходных взглядов, то есть считают, что конкретизированный умысел виновного на привлечение большей суммы денежных средств, чем им было привлечено фактически, не имеет значения для квалификации деяния, если фактически привлеченная сумма денежных средств достигла размера, указанного в диспозиции статьи.

Криминообразующим признаком рассматриваемого преступления является крупный размер привлечения денежных средств граждан. Б.В. Волженкин в качестве критериев криминализации экономических правонарушений выделяет следующие криминообразующие признаки: характер причиненного последствия (крупный либо значительный ущерб, тяжкие последствия), *размеры (размах, масштаб) правонарушающей экономической деятельности*, способ действия (обман, подкуп, угрозы, сговор), мотивация (корыстная или иная личная заинтересованность или особая цель деятельности)<sup>96</sup>.

Представляется, что с учетом стоимости недвижимого имущества 3 миллиона рублей нельзя назвать «размахом» или «масштабом» даже с натяжкой и даже если речь идет о долевом строительстве в регионах, поскольку это стоимость одной или двух квартир. Поэтому размерный криминообразующий признак в составе данного преступления нельзя признать удачным.

Как отметил Г.А. Есаков, «принимая решение о криминализации того или иного деяния, законодатель исходит из предпосылки его достаточной общественной опасности, и эта общественная опасность должна по общему правилу находить свое отражение также в соответствующем криминообразующем признаке»<sup>97</sup>. Применяя данное правило к рассматриваемому составу, можно заключить, что установленный крупный размер не отражает общественную опасность данного деяния, с чем согласны многие криминалисты.

---

<sup>96</sup> Волженкин Б.В. Экономические преступления. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 1999. С. 40.

<sup>97</sup> Есаков Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. С. 81.

Так, Н.В. Иванцова предлагает снизить сумму крупного размера до 1 млн. рублей с учетом цен на недвижимость на первичном рынке недвижимости<sup>98</sup>. А.М. Жуков, в свою очередь, наоборот, предлагает ввести еще одну градацию размера (значительный размер, который составлял бы нынешний крупный – 3 млн. рублей, крупный увеличить до 5 млн. рублей) и увеличить особо крупный размер (до 100 млн. рублей) для дифференциации наказания и усиления ответственности застройщиков, причиняющих ущерб сотням дольщиков<sup>99</sup>. Г.А. Есаков также указывает на небольшую кратность разрыва между крупным и особо крупным размерами в статье 200<sup>3</sup> УК РФ (коэффициент 1,6), что наряду с другими проблемами влияет «на эффективность выполнения размерными признаками их функции дифференциации уголовной ответственности»<sup>100</sup>.

В связи с этим хотелось бы еще раз подчеркнуть, что в случае совершения рассматриваемого деяния в размере меньшем, чем крупный, застройщик не избегает ответственности, а несет другой ее вид – ответственность административную. Такое решение законодателя видится справедливым, поскольку уголовная ответственность – не ординарный, а экстраординарный способ стимулирования добропорядочного поведения, *ultima ratio*.

Что же касается дифференциации ответственности с помощью дополнительной градации размера путем дополнения состава признаком значительного размера и увеличением особо крупного размера до 100 млн руб., то реализация такого предложения представляется избыточно репрессивным решением для преступления в сфере экономической деятельности<sup>101</sup> с формальным составом.

---

<sup>98</sup> Иванцова Н.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>99</sup> Жуков А.М. Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства // Законность. 2017. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>100</sup> Есаков Г.А. Размерные признаки в уголовном законе // Закон. 2020. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>101</sup> Хотелось бы также указать на отсутствие надежных, криминологически проработанных критериев признака размерности, какого-либо экономического обоснования высказанных исследователями предложений, в том числе основанного на статистических данных о рынке недвижимости.

**Нарушение требований законодательства в сфере долевого строительства при привлечении денежных средств граждан как признак объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>102</sup>**

Диспозиция статьи 200<sup>3</sup> УК РФ является смешанной (комбинированной)<sup>103</sup>, поскольку соединяет в себе описательную часть (привлечение денежных средств граждан для строительства) и бланкетную (в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

Как отмечено в предыдущем параграфе, бланкетная часть диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ отсылает к Федеральному закону № 214-ФЗ, а именно к статьям 1, 3-3<sup>2</sup>, определяющим дозволенные способы привлечения денежных средств граждан для строительства (заключение договора участия в долевом строительстве, участие в жилищно-строительном кооперативе), а также требования к застройщику, привлекающему денежные средства граждан.

Такой вывод связан с тем, что из законодательного массива в сфере долевого строительства, обзор которого представлен в § 1 главы 1 работы, соблюдение именно этих требований дает застройщику право на привлечение денежных средств граждан для строительства, и это право застройщик вправе осуществить только поименованными в ст. 1 названного закона способами (по сути, одним способом – путем заключения договора участия в долевом строительстве, поскольку второй способ предусмотрен только для строго определенных в законе случаев). Обзор требований, нарушение которых при привлечении денежных средств граждан влечет уголовную ответственность по статье 200<sup>3</sup> УК РФ, приведен в предыдущем параграфе<sup>104</sup>.

В.В. Власенко выделяет две группы требований, нарушение которых при привлечении денежных средств граждан влечет уголовную ответственность по

---

<sup>102</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующей статье: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>103</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: учебник для вузов / Н.Н. Белокобыльский, Г.И. Богуш, Г.Н. Борзенков и др.; под ред. В.С. Комиссарова, Н.Е. Крыловой, И.М. Тяжковой. М.: Статут, 2012. С. 117.

<sup>104</sup> См. стр. 22-23.

статье 200<sup>3</sup> УК РФ: требования, относящиеся к застройщику как юридическому лицу, и требования, относящиеся к физическим лицам, являющимся руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика (ст. 3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ)<sup>105</sup>.

Однако автор не приводит в своей статье исчерпывающий перечень требований, к которым отсылает нас бланкетная диспозиция статьи 200<sup>3</sup> УК РФ, используя оборот «в частности». Такая расплывчатость уголовно-правового запрета критикуется в литературе, некоторые авторы даже делают вывод о том, что объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, не определена<sup>106</sup>. В учебнике под редакцией Г.А. Есакова также указывается, что речь идет «предположительно» о нарушении ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ<sup>107</sup>.

Е.И. Майорова и Л.В. Яковлева указывают, что уголовную ответственность по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ влечет нарушение требований, «касающихся оснований возникновения права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, договора участия в долевом строительстве, застройщика и др.»<sup>108</sup>. Ю.В. Грачева в комментарии к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ дает отсылку лишь к статье 3 Федерального закона № 214-ФЗ как к норме, регулирующей порядок привлечения денежных средств граждан для строительства<sup>109</sup>. Аналогичную трактовку предлагают Е.Н. Бархатова и А.А. Вакутин<sup>110</sup>.

В комментарии к Уголовному кодексу РФ под редакцией В.М. Лебедева дана отсылка только к некоторым положениям статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ: к части 2 о способах привлечения денежных средств граждан для

---

<sup>105</sup> Власенко В.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>106</sup> Кирсанов А.Р. «Недопрописанные нормы», или Особенности юридической техники законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 11 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>107</sup> Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. С. 225.

<sup>108</sup> Майорова Е.И. Яковлева Л.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>109</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г.А. Есакова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2019. С. 430.

<sup>110</sup> Бархатова Е.Н., Вакутин А.А. Вопросы отграничения мошенничества в сфере предпринимательства от смежных составов преступлений и гражданско-правовых деликтов // Российский юридический журнал. 2019. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

строительства (заключение договора участия в долевом строительстве, участие в жилищно-строительном кооперативе), к частям 2<sup>1</sup> и 2<sup>2</sup>, запрещающим привлечение денежных средств граждан иным способом<sup>111</sup>. Также только к части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ отсылает В.И. Гладких<sup>112</sup>

Представляется, что обсуждаемый признак объективной стороны рассматриваемого преступления можно установить исчерпывающим образом посредством обращения к статьям 1, 3-3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ, поскольку перечисленные упомянутыми авторами положения Федерального закона № 214-ФЗ не охватывают всех требований к застройщикам, соответствие которым предусмотрено условием для привлечения денежных средств граждан.

Наиболее же обоснованной представляется точка зрения М.Г. Жилкина и А.М. Жукова, которые считают, что уголовную ответственность по статье 200<sup>3</sup> УК РФ влечет нарушение требований ч. 2 ст. 1 (способы привлечения денежных средств граждан для строительства) и ч. 1 ст. 3 (требования к застройщикам) Федерального закона № 214-ФЗ<sup>113</sup> и А.Н. Ляско, который дает отсылку к статьям 3-3<sup>2</sup> (требования к застройщикам) этого закона<sup>114</sup>.

Однако спорность позиции М.Г. Жилкина и А.М. Жукова видится в том, что она не охватывает части 1<sup>1</sup>, 1<sup>2</sup> и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, которые содержат требования к застройщику, касающиеся финансовой устойчивости компании, нарушение которых способно повлечь неисполнение обязательств перед дольщиками. Само наличие этих требований – своего рода гарантия для дольщиков, которой они лишаются в случае нарушения этих требований.

Более того, количество требований не статично, статья 3 Федерального закона № 214-ФЗ дополняется все новыми требованиями, обеспечивающими должный уровень финансовой устойчивости застройщиков. По этой причине

---

<sup>111</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Особенная часть. Разделы VII – VIII (постатейный). Том 2 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>112</sup> Гладких В.И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? // Безопасность бизнеса. 2019. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>113</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. С. 424-426; Жуков А.М. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>114</sup> Ляско А.Н. Указ. соч. С. 32.

делать отсылку к конкретным частям статьи 3 нельзя, а вот к самой статье 3 с соответствующим названием («Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости») – вполне корректно.

Следует отметить, что позиция автора об отсылке бланкетной диспозиции в том числе к ст. 3<sup>1</sup> Федерального закона № 214-ФЗ подверглась критике в научных кругах в связи с тем, что «нарушение обязанностей, предусмотренных ст. 3<sup>1</sup> закона № 214-ФЗ, само по себе не лишает застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства»<sup>115</sup> (при этом речь идет об обязанности застройщика раскрывать некоторую информацию в единой информационной системе жилищного строительства). Однако эта позиция верна, если исходить из того, что нарушения регуляторного законодательства затрагивают только право на привлечение денежных средств граждан, в то время как автор исходит из того, что необходимо рассматривать в этом ключе не только право, но и установленный законом порядок привлечения денежных средств граждан. В частности, таким нарушением порядка привлечения денежных средств граждан является использование договоров, отличных от договора участия в долевом строительстве и нерегистрация договоров в Росреестре.

Несмотря на то, что последние нарушения являются, по мнению автора, более серьезными с точки зрения потенциальной угрозы причинения имущественного ущерба гражданину, нарушение обязанности застройщика раскрывать информацию в единой информационной системе жилищного строительства тоже является нарушением порядка привлечения денежных средств граждан и влечет уголовную ответственность. Более того, в судебной практике есть соответствующее решение, где это нарушение указано в качестве бланкетной

---

<sup>115</sup> Туркин А.В. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: проблемы установления бланкетных связей // Вестник Университета прокуратуры Российской Федерации. 2022. № 4 (90). С. 146.

нормы<sup>116</sup>. Представляется, что в данном случае возможно говорить лишь о малозначительности деяния, но не об отсутствии состава преступления.

В судебной практике также встречаются отсылки к положениям ч. 2 ст. 1 и ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ, «которые предусматривают условия и требования, при соблюдении которых у застройщика возникает право на привлечение денежных средств граждан»<sup>117</sup>. В одном из решений суд даже указал, что при отсутствии нарушения положений ч. 2 ст. 1 и ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ деяние не может быть квалифицировано по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>118</sup>.

В заголовке данного раздела настоящей работы намеренно не указано, к какому признаку объективной стороны рассматриваемого преступления относится нарушение законодательства о долевом строительстве. Представляется, что это невозможно в силу разнообразия нарушений требований регуляторного законодательства. Однако можно выделить два основных признака объективной стороны, к которым можно отнести большую часть нарушений.

Это, во-первых, **способ**, если нарушены требования ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ, в которой названы надлежащие способы привлечения денежных средств граждан для строительства: путем заключения договора участия в долевом строительстве и вступления в жилищно-строительный кооператив в строго ограниченных законом случаях. И, во-вторых, **обстановка**, если нарушаются требования ст.ст. 3-3<sup>2</sup> Федерального закона № 214-ФЗ. Например, если денежные средства граждан привлекаются в отсутствие разрешения на строительство или при наличии признаков банкротства в организации-застройщике. Исследователями высказана точка зрения об отнесении к обстановке всех условий, дающих право на привлечение денежных средств граждан<sup>119</sup>.

---

<sup>116</sup> Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 25.10.2018 по делу № 1-44/2018.

<sup>117</sup> Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2020 по делу № 77-2212/2020; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 по делу № 22-5486/2021.

<sup>118</sup> Приговор Октябрьского районного суда г. Краснодара от 07.11.2018 по делу № 1-9/2018.

<sup>119</sup> Лебедев С.В. Особенности квалификации действий застройщиков по привлечению денежных средств граждан – участников долевого строительства // Вестник Пермского института Федеральной службы исполнения наказаний. 2021. № 3 (42). С. 91; Харьков А.В. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 7. С. 144.

Однако представляется, что не следует ограничивать данный перечень, поскольку, как было сказано выше, регуляторное законодательство развивается, и законодатель может установить новые требования в сфере долевого строительства, которые нельзя будет отнести ни к одному из названных признаков объективной стороны.

На практике не все нарушения требований к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан, приводят к постановлению обвинительного приговора по статье 200<sup>3</sup> УК РФ. Как показывает анализ судебной практики, в качестве признака объективной стороны осужденным вменяются следующие нарушения.

1. Привлечение денежных средств граждан в отсутствие разрешения на строительство многоквартирного дома. Нарушение этого требования в судебной практике встречается наиболее часто в различных вариациях (в 72% случаев, учтенных в Анкете судебной практики – Приложение 2): разрешение не было получено изначально<sup>120</sup> или приостановлено уполномоченными органами в связи с какими-либо нарушениями; также встречаются случаи, когда застройщик возводит больше этажей, чем указано в разрешении, и строительство дома в целом считается незаконным<sup>121</sup>; сюда же можно отнести случаи, когда разрешение на строительство первой очереди есть, но одновременно привлекаются денежные средства на строительство второй очереди<sup>122</sup>.

2. Привлечение денежных средств граждан до государственной регистрации договоров долевого участия. В этой ситуации дольщик не защищен от двойных продаж, сокрытия информации о приостановлении разрешения на строительство и других злоупотреблений застройщика<sup>123</sup>. Здесь можно выделить случаи, когда причиной отсутствия государственной регистрации послужило умолчание о необходимости государственной регистрации договора со стороны застройщика,

---

<sup>120</sup> Приговор Индустриального районного суда г. Ижевска от 08.11.2018 по делу № 1-410/2018.

<sup>121</sup> Приговор Приморского районного суда г. Новороссийска от 29.03.2018 по делу № 1-18/2019; Приговор Ленинского районного суда г. Владивостока от 07.02.2018 по делу № 1-31/2017.

<sup>122</sup> Приговор Сафоновского районного суда Смоленской области от 30.08.2019 по делу № 1-26/2019.

<sup>123</sup> Постановление Президиума Московского Областного Суда от 11.06.2019 № 268 по делу № 44га-158/19.



и случаи отказа в регистрации договора в связи с нарушениями каких-либо требований<sup>124</sup>.

3. Привлечение денежных средств граждан по договорам, отличным от договора участия в долевом строительстве (в 76% случаев, учтенных в Анкете судебной практики – Приложение 2). Среди них часто встречаются договоры инвестирования в строительство<sup>125</sup>, предварительный договор купли-продажи<sup>126</sup> или договор о намерениях<sup>127</sup>.

Часто суд указывает одновременно несколько нарушений Федерального закона № 214-ФЗ. К примеру, заключен договор инвестирования в строительство и не зарегистрирован: «N. заключил договор инвестирования в строительство, скрыв сведения о необходимости проведения регистрации заключенного договора инвестирования в строительство в регистрационной службе, только после которой у него имелось законное основание получения от потерпевшего денежных средств»<sup>128</sup>. Вменение нескольких нарушений объясняется тем, что одно из них, в особенности отсутствие разрешения на строительство, влечет другие нарушения. Так, без разрешения на строительство невозможно осуществить государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, поэтому застройщиком заключаются иные договоры, не дозволенные Федеральным законом № 214-ФЗ, – это уже три нарушения, предусмотренные названным законом.

Такой подход правоохранительных органов, инициирующих уголовное преследование лишь при серьезных нарушениях требований законодательства о долевом строительстве, могущих привести к неисполнению обязательств перед дольщиками, представляется правильным и соответствующим принципу экономии уголовной репрессии. Хотя исходя из буквы закона по статье 200<sup>3</sup> УК РФ могут быть привлечены к уголовной ответственности лица и за менее серьезные нарушения законодательства о долевом строительстве, такие как

---

<sup>124</sup> Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 25.10.2018 по делу № 1-44/2018.

<sup>125</sup> Приговор Ярославского районного суда Ярославской области от 23.09.2019 по делу № 1-134/2019.

<sup>126</sup> Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019 (1-402/2018).

<sup>127</sup> Приговор Раменского городского суда Московской области от 09.04.2019 по делу № 1-124/2019.

<sup>128</sup> Приговор Адлерского районного суда Краснодарского края от 22.07.2019 по делу № 1-340/2019.

неопубликование проектной документации в сети Интернет или наличие налоговых недоимок. Подробнее этот вопрос будет освещен в § 2 следующей главы.

### **Дискуссия о наличии общественно опасных последствий как признака объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>129</sup>**

Под общественно опасными последствиями в уголовном праве понимают «причиненные действием (бездействием) лица вредные изменения в охраняемых уголовным законом объектах»<sup>130</sup>. При этом по степени реализации общественно опасных последствий выделяют реальный вред и создание угрозы причинения такого вреда<sup>131</sup>.

Однако не все исследователи считают общественно опасные последствия обязательным элементом состава преступления<sup>132</sup>. Данный вопрос связан с давней дискуссией о формальных и материальных составах. Так, сторонники деления составов на формальные и материальные понимают под формальными составами преступлений такие составы, «объективная сторона которых в законе характеризуется с помощью только одного обязательного признака – деяния»<sup>133</sup>. В материальные же составы в качестве обязательного признака входят общественно опасные последствия.

Противники деления составов на формальные и материальные считают, что последствия – неотъемлемый элемент любого состава преступления, а их оппоненты смешивают понятия состава преступления и диспозиции статьи, в которой, действительно, последствие может быть не указано<sup>134</sup>. Эта вторая точка зрения представляется обоснованной.

---

<sup>129</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующих статьях: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс»; Пичугина М.А. Проблемы уголовно-правовой охраны участия граждан в долевом строительстве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2022. № 2. С. 103–107.

<sup>130</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 249.

<sup>131</sup> Там же. С. 253.

<sup>132</sup> Уголовное право. Общая часть: Учебник. Изд. 2 перераб. и доп. / Под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Рарога, А.И. Чучаева. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2008. С. 144.

<sup>133</sup> Там же. С. 93.

<sup>134</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 216.

Как отметил Н.Д. Сергеевский, «преступное деяние, являясь по своей отвлеченной природе нарушением норм закона и посягательством на интересы всего правопорядка, в конкретной своей форме всегда заключает в себе конкретный вред или конкретную опасность», и далее «только соединение обоих моментов образует понятие объекта и обосновывает состав преступного деяния: нарушение нормы невозможно без посягательства на конкретные предметы или отношения; посягательство на предметы и отношения, взятые сами по себе, не будет преступным, если за ним не стоит нарушение права»<sup>135</sup>.

Классический аргумент А.Н. Трайнина указывает на связь между объектом и объективной стороной, которая разрывается, если признать преступлением деяние, не причинившее вреда: без причинения вреда нет посягательства на объект преступления<sup>136</sup>.

Позиция Конституционного Суда РФ состоит в том, что «основанием уголовной ответственности является, согласно статье 8 УК Российской Федерации, совершение деяния, содержащего все признаки состава преступления, предусмотренного данным Кодексом. Öffentlich опасные последствия совершенного преступления - в зависимости от конструкции его состава: материального или формального - могут входить или не входить в число его обязательных признаков (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 7 апреля 2015 года № 7-П). Вместе с тем отсутствие указаний на такие последствия в диспозиции соответствующей статьи Особенной части данного Кодекса в качестве признака состава предусмотренного ею преступления не означает, что совершение этого преступления не влечет причинение вреда или реальную угрозу его причинения»<sup>137</sup>.

---

<sup>135</sup> Приводится по: Винокуров В.Н. Объект преступления как двухуровневая система и квалификация деяний // Современное право. 2017. № 10. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>136</sup> Трайнин А.Н. Общее учение о составе преступления. – М.: Госюриздат, 1957. С. 139.

<sup>137</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2017 № 2257-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гафитулиной Таисии Ивановны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 323-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации по вопросам совершенствования оснований и порядка освобождения от уголовной ответственности». // СПС «КонсультантПлюс». См. также: Постановление Конституционного Суда РФ от 07.04.2015 № 7-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта «а» части второй статьи 166 Уголовного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина

Согласно предложенной Н.Ф. Кузнецовой классификации составов преступлений по критерию последствий они делятся на составы реального причинения общественно опасных последствий и составы создания угрозы причинения таковых<sup>138</sup>.

В литературе состав привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве относят к формальным составам все исследователи, высказавшие свое мнение относительно этого вопроса<sup>139</sup>. Действительно, если считать формальным такой состав преступления, в диспозиции статьи об ответственности за которое не содержится указания на общественно опасные последствия, в том числе в виде материального вреда (ущерба), вследствие чего его не требуется устанавливать для квалификации деяния, трудно не согласиться с тем, что деяние, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, относится к этой категории, поскольку диспозиция ст. 200<sup>3</sup> УК РФ не содержит описания преступных последствий.

Вместе с тем Е.Н. Бархатова и А.А. Вакутин называют обязательным последствием деяния, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, привлечение денежных средств граждан в размере свыше 3 млн рублей<sup>140</sup>. Представляется, что такая формулировка не отражает вредных изменений в объекте преступления, коими являются общественно опасные последствия, и просто описывает само деяние.

Е.В. Хромов и В.Ю. Зябликов указывают, что «ответственность по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ наступает лишь при отсутствии общественно опасных последствий, связанных с

---

В.В. Кряжева»; Определения Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 № 3405-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Миннубаевой Ольги Владимировны на нарушение ее конституционных прав рядом положений Уголовного кодекса Российской Федерации и Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации».

<sup>138</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 218.

<sup>139</sup> Аснис А.Я. Уголовно-правовая новелла об ответственности за посягательства на законные интересы участников долевого строительства многоквартирных домов // Законодательство и экономика. 2016. № 10. // СПС «КонсультантПлюс». // СПС «КонсультантПлюс»; Власенко В.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Курников А.Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства // Жилищное право. 2016. № 7. // СПС «КонсультантПлюс»; Лясколо А.Н. Указ. соч. С. 31; Майорова Е.И. Яковлева Л.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 428.

<sup>140</sup> Бархатова Е.Н., Вакутин А.А. Вопросы отграничения мошенничества в сфере предпринимательства от смежных составов преступлений и гражданско-правовых деликтов. // Российский юридический журнал. 2019. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

изъятием средств дольщиков, существенного нарушения прав и законных интересов граждан, общества, государства»<sup>141</sup>.

В судебной практике также можно встретить мнение судей о том, что состав привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве является формальным<sup>142</sup>. Как правило, суды используют этот тезис в качестве контраргумента доводам ходатайств стороны защиты о переквалификации деяния со ст. 159 УК РФ на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. Данная проблема подробно изложена в § 1 следующей главы.

Верховный Суд РФ в официальном отзыве от 06.03.2013 № 2-ВС-899/13 на законопроект о внесении в Уголовный кодекс РФ статьи 200<sup>1</sup> «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» и статьи 200<sup>2</sup> «Нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве» также обратил внимание на то, что проектные составы преступлений сконструированы как формальные: «Указание в проектных статьях на “неисполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок”, “крупный размер”, “особо крупный размер” является характеристикой самих деяний. При этом в законопроекте не установлены криминообразующие признаки в виде общественно-опасных последствий деяний. Такая конструкция не характерна для преступлений в сфере экономической деятельности, в которой преобладают гражданско-правовые отношения»<sup>143</sup>.

---

<sup>141</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Квалификация действий застройщика в сфере долевого строительства. // Уголовное право. 2022. № 10. С. 52.

<sup>142</sup> Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019 (1-402/2018); Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017); Апелляционное постановление Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.01.2020 по делу № 10-3/2020; Апелляционное постановление Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 22.01.2020 по делу № 22-28/2020.

<sup>143</sup> Официальный отзыв Верховного Суда РФ от 06.03.2013 № 2-ВС-899/13 «На проект Федерального закона «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» // СПС «КонсультантПлюс».

Соглашаясь с тем, что состав привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве сконструирован как формальный, солидаризируюсь также с позицией Верховного Суда РФ о том, что это неудачное законодательное решение для преступления в сфере экономической деятельности. Такой вывод связан с тем, что не причиняющее ущерба и не создающее даже угрозу его причинения нарушение регуляторного законодательства не имеет общественной опасности<sup>144</sup>.

Криминализация такого нарушения, во-первых, не согласуется со свободой предпринимательской деятельности, гарантированной Конституцией РФ. Все-таки речь идет не об очевидно преступном бизнесе - как наркобизнес или торговля оружием, и не о посягательстве на собственность, лишь прикрытом законной предпринимательской деятельностью (поскольку предусмотренное обсуждаемой нормой деяние не является мошенничеством), и такого рода реакция со стороны государства, установившего столь широкие пределы действия нормы, представляется не вполне соразмерной содеянному. Как отмечал Б.В. Волженкин, «государство, в соответствии с конституционными гарантиями свободы экономической деятельности должно максимально ограничить свое вмешательство в эту деятельность»<sup>145</sup>, а потому, как уже было отмечено, уголовная ответственность – это последнее, к чему должен обращаться законодатель в поиске инструментов воздействия на бизнес. Этого требует как принцип *ultima ratio*<sup>146</sup>, так и основы рыночной экономики. Уже после

---

<sup>144</sup> Однако не все исследователи разделяют точку зрения о том, что общественная опасность деяния выражается в общественно опасных последствиях (вреде или угрозе его причинения). Так, Г.А. Есаков высказывает следующую точку зрения: «Материальные составы экономического уголовного права в большинстве своем содержат последствия как криминообразующий признак, отграничивающий уголовно наказуемое деяние от ненаказуемого или влекущего за собой административную ответственность. Общественная опасность таких деяний сконцентрирована не в наступающих последствиях, а в сознательном нарушении норм регуляторного законодательства» (Есаков Г.А. Экономическое уголовное право. С. 187).

<sup>145</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации с комментарием доктора юридических наук, проф. Б.В. Волженкина и предметно-постатейным указателем. - СПб.: Альфа, 1996. С. 213.

<sup>146</sup> «В современной научной литературе принцип *ultima ratio* и требование пропорциональности (соразмерности) уголовной ответственности не всегда разграничиваются. Например, специалистами отмечается, что наказание в каждом конкретном случае должно применяться только в качестве последнего довода; вместе с тем законодатель обязан обеспечить такое правовое регулирование, которое, будучи в разумной и достаточной степени гуманным, исключало бы необоснованно строгие, не обусловленные сущностью и опасностью преступного деяния репрессивные меры... Соответственно, недопустимо устанавливать уголовное наказание за деяния, в отношении которых достаточно применения мер гражданско-правовой, дисциплинарной или административной ответственности, и тем более недопустимо наказывать деяния, общественно полезные и

дополнения Уголовного кодекса статьей 200<sup>3</sup> законодатель продемонстрировал эти эффективные финансовые инструменты, приняв решение о переходе к проектному финансированию.

Во-вторых же, общественно опасные последствия имманентно присущи составу преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в силу специфики непосредственного объекта преступления. Как отмечала Н.Ф. Кузнецова, «преступный ущерб представляет собой вредные для общества изменения в объекте, то есть в правоохраняемых социалистических общественных отношениях»<sup>147</sup>.

Поскольку в рассматриваемом составе речь идет об общественных отношениях между гражданами и застройщиками по поводу участия первых в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в качестве инвесторов, вложивших денежные средства в строительство, вредные изменения в этих отношениях всегда затрагивают именно имущественные интересы дольщиков, связанные с их стремлением получить в собственность помещение, эквивалентное вложенной в строительство сумме денежных средств. Если эти интересы пострадали, значит, стремление дольщика получить в собственность помещение не реализовано.

Учитывая вышеизложенное, неудивительно, что конструкция рассматриваемого состава как формального вызвала критику со стороны не только застройщиков, но и криминалистов.

Так, Н.А. Игонина и Д.И. Ережипалиев высказывают опасения по поводу расширительного толкования ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и формирования противоречивой правоприменительной практики, указывая в качестве причины своих опасений то, что «диспозиция ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, являясь бланкетной, не содержит указаний по поводу того, какие конкретно нарушения законодательства о долевом строительстве являются основанием для привлечения лица к уголовной

---

необходимые»: Елинский А.В. Конституционное измерение уголовного права // Сравнительное конституционное обозрение. 2012. № 3// СПС «КонсультантПлюс».

<sup>147</sup> Кузнецова Н.Ф. Значение преступных последствий для уголовной ответственности. – М.: Госюриздат, 1958. С. 4.

ответственности, в ней также не указаны криминообразующие признаки в виде общественно опасных последствий деяния»<sup>148</sup>.

А.Н. Каменева также предлагает ввести квалифицирующий или особо квалифицирующий признак в виде причинения тяжких последствий в ряд статей главы 22 («Преступления в сфере экономической деятельности») Уголовного кодекса РФ, в том числе в ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. По ее мнению, такое решение «будет способствовать углублению дифференциации ответственности, оно соответствует криминологическим особенностям отмеченных выше деяний и отвечает потребностям правоприменительной практики»<sup>149</sup>.

Кроме того, в контексте обсуждения общественно опасных последствий привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве нужно акцентировать внимание на п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ об освобождении от уголовной ответственности в случае, «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»<sup>150</sup>.

Освобождение от уголовной ответственности на основании примечаний к статьям Особенной части УК РФ в литературе называют «специальным видом деятельного раскаяния»<sup>151</sup> или «специальным видом освобождения от уголовной ответственности»<sup>152</sup> (которое противопоставляется «общим», то есть предусмотренным Общей частью УК РФ: ч. 1 ст. 75, ст. 76 – 78 УК РФ). Соответственно, часть авторов признает освобождение от уголовной

<sup>148</sup> Игонина Н.А., Ережипалиев Д.И. Актуальные проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики в сфере долевого строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>149</sup> Каменева А.Н. Общественно опасные последствия в нормах о преступлениях в сфере экономической деятельности: проблемы отражения в законе // Lex russica. 2020. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>150</sup> «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ // СЗ РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>151</sup> Настольная книга судьи по уголовным делам / Г.А. Есаков, А.И. Рарог, А.И. Чучаев; отв. ред. А.И. Рарог. Велби, Проспект, 2007 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>152</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Рарога, А.И. Чучаева. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2008. // СПС «КонсультантПлюс»; Уголовное право России. Общая и Особенная части: Учебник. / Отв. ред. Ю.В. Грачева, А.И. Чучаев – М.: Юридическая фирма «Контракт», 2017. // СПС «КонсультантПлюс».



ответственности по примечаниям Особенной части УК РФ подвидом деятельного раскаяния, а другая часть авторов считает, что это принципиально иной вид освобождения от уголовной ответственности.

Первая группа авторов основывается на расположении нормы о примечаниях об освобождении от уголовной ответственности в статье 75 УК РФ под названием «Освобождение от уголовной ответственности в связи с деятельным раскаянием» и считает, что «согласно ч. 2 ст. 75 УК такие виды освобождения от уголовной ответственности связываются уголовным законом с позитивным постпреступным поведением лица, вследствие которого совершенное им деяние перестает быть общественно опасным»<sup>153</sup>.

Вторая группа авторов анализирует правовую природу каждого примечания об освобождении от уголовной ответственности и приходит к выводу о том, что «далеко не все виды освобождения от уголовной ответственности, предусмотренные в Особенной части УК, относятся к случаям деятельного раскаяния»<sup>154</sup>.

Так, В.В. Колосовский указывает, что «законодательные конструкции ч.ч. 1 и 2 ст. 75 УК РФ искусственно соединены в одной статье Кодекса, хотя в них содержатся принципиально разные подходы»<sup>155</sup>.

Соглашаясь со второй группой авторов в том, что не все примечания об освобождении от уголовной ответственности относятся к случаям деятельного раскаяния, заметим, что п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ относится именно к таковому. Поскольку рассматриваемое примечание требует возмещения в полном объеме полученных в результате совершения преступления денежных средств либо исполнения обязательств перед дольщиками (введение дома в эксплуатацию), что представляет собой эквивалент привлеченной денежной суммы, речь идет в том числе о возмещении причиненного дольщикам ущерба в

---

<sup>153</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Рарога, А.И. Чучаева. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2008. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>154</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. В.С. Комиссарова, Н.Е. Крыловой, И.М. Тяжковой. – Статут, 2012. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>155</sup> Колосовский В.В. Теоретические проблемы квалификации уголовно-правовых деяний: Монография. – Статут, 2011. // СПС «КонсультантПлюс».

случаях, когда срок передачи объекта наступил. Таким образом, данное примечание содержит нормы о заглаживании вреда, причиненного преступлением, то есть проявлении позитивного постпреступного поведения, коим и является деятельное раскаяние.

Аналогичным образом И.В. Жуковская и В.Д. Ларичев описывают содержание данного примечания как «постпреступное позитивное поведение виновного, проявляющееся в виде деятельного раскаяния, состоящего в возмещении причиненного ущерба»<sup>156</sup>. Г.А. Есаков также называет действия, описанные в п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, деятельным раскаянием<sup>157</sup>. Аналогичное мнение высказали А.А. Князьков и Е.Р. Щербак<sup>158</sup>. В судебных решениях об освобождении от ответственности в соответствии с п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ также можно встретить ссылки на ч. 2 ст. 75 УК РФ и формулировки об освобождении в связи с деятельным раскаянием<sup>159</sup>. Кроме того, многие исследователи<sup>160</sup> при анализе данного примечания не могут не использовать категорию ущерба, определяя подобным образом сумму привлеченных на строительство денежных средств, то есть усматривая в описанных действиях именно заглаживание вреда<sup>161</sup>.

Важен также тот факт, что дольщики признаются потерпевшими по уголовным делам по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. Более того, суды возвращают уголовное дело по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ прокурору в порядке, предусмотренном ст. 237 УПК РФ, если в

---

<sup>156</sup> Жуковская И.В., Ларичев В.Д. Справедливость правового регулирования экономических отношений // Безопасность бизнеса. 2017. № 3. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>157</sup> Есаков Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. С. 352.

<sup>158</sup> Князьков А.А., Щербак Е.Р. Освобождение от уголовной ответственности по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: оценка законодательной конструкции и правоприменительные перспективы // Теология. Философия. Право. 2019. № 3 (11). С. 68.

<sup>159</sup> Постановление Черноморского районного суда Республики Крым от 28.06.2022 по делу № 1-9/2022.

<sup>160</sup> Стоит отметить, что к числу таковых не относится М.Г. Жилкин, который, напротив, подчеркивает, что возврат полученного по сделке с дольщиком не является возмещением ущерба: см. Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. С. 433.

<sup>161</sup> Гладких В.И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? // Безопасность бизнеса. 2019. № 5. // СПС «КонсультантПлюс»; Зимнева С.В. Ответственность застройщика за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства // Юрист. 2016. № 19. // СПС «КонсультантПлюс».

обвинительном акте отсутствуют данные о потерпевшем, характере и размере вреда, причиненного ему преступлением<sup>162</sup>.

Санкт-Петербургский городской суд отменил постановление об освобождении об уголовной ответственности лица в связи с назначением судебного штрафа, когда заглаживание вреда выразилось в направлении 100 000 руб. в благотворительный фонд помощи нуждающимся «Алеша», аргументируя решение следующим образом: «действия И., направленные на заглаживание причиненного преступлением вреда, никак не изменили нарушенных указанным деянием прав участников долевого строительства, и их последствием и результатом этих действий не явилось снижение степени общественной опасности совершенного преступления. <...> Сведений о том, что И. приняты меры на восстановление нарушенных прав участников долевого строительства, или их денежные средства, которые были привлечены для строительства многоквартирного дома, размещены на специализированных банковских счетах, предусмотренных вышеуказанным ФЗ, суду апелляционной инстанции не представлено»<sup>163</sup>. Таким образом, суд – как это и следует из ч. 1 ст. 75 УК РФ – понимает под заглаживанием вреда, причиняемого рассматриваемым преступлением, возмещение ущерба, причиненного участникам долевого строительства, точнее, указывает, что такое заглаживание возможно только в форме возмещения ущерба. Стало быть, прямо связывает совершение указанных в ст. 200<sup>3</sup> УК РФ действий с причиняемым ими ущербом гражданам.

По этой же причине Ленинский районный суд г. Махачкалы отказал в прекращении уголовного дела в связи с назначением судебного штрафа: причиненный гражданам – участникам долевого строительства ущерб не был возмещен, вместо этого обвиняемый перечислил 10 000 рублей в благотворительный фонд «Инсан»<sup>164</sup>. Таким образом, складывается, в известном смысле, парадоксальная картина: в состав привлечения денежных средств

---

<sup>162</sup> Апелляционное постановление Евпаторийского городского суда Республики Крым от 13.03.2018 по делу № 10-4/20418/2018.

<sup>163</sup> Апелляционное постановление Санкт-Петербургского городского суда от 09.06.2022 по делу № 22-3786/2022.

<sup>164</sup> Постановление Ленинского районного суда г. Махачкалы от 11.05.2022 по делу № 1-469/2022.

граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве причинение ущерба не входит, но если его возместить, то можно освободиться от уголовной ответственности в связи с деятельным раскаянием.

Соответственно, законодатель предполагал, что рассматриваемым преступлением может быть причинен ущерб дольщикам, но волевым решением освободил сторону обвинения от доказывания этого ущерба и сконструировал состав в качестве формального. В связи с этим уместно привести указание Г.А. Есакова на то, что «во многих составах в экономическом уголовном праве законодатель параллельно использует признак дохода, размера, задолженности и т.п. в крупном размере, тем самым, во-первых, признавая, что общественная опасность преступления заключена не в последствии, а в деянии, и, во-вторых, что установление и доказывание крупного ущерба и требуемой причинно-следственной связи могут быть сопряжены с известными сложностями, для чего им предлагается альтернатива формального состава»<sup>165</sup>.

Как представляется, рассматриваемый состав преступления включает ущерб, причиненный дольщикам в некоторых случаях, о чем говорит и цель введения ст. 200<sup>3</sup> в Уголовный кодекс РФ, указанная в пояснительной записке (стимулирование застройщиков к возмещению вреда дольщикам), и собственно пункт 2 примечаний к данной статье об освобождении от уголовной ответственности. Однако в силу волевого решения законодателя наличие ущерба не нужно доказывать, поскольку он не является обязательным признаком состава и не влияет на квалификацию деяния по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

При этом причинение ущерба в рамках ст. 200<sup>3</sup> УК РФ не редкость. М.Г. Жилкин приводит данные о том, что в период 2018-2019 гг. по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 13 человек, в отношении 4 человек уголовное преследование прекращено<sup>166</sup>. По подсчетам А.Н. Лясколо, «в период 2018–2020 гг. по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ осуждено 15 лиц, в отношении 15 лиц уголовные дела прекращены

---

<sup>165</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 189.

<sup>166</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации: в 2 т. Т. 2 / А.А. Гравина, О.А. Зайцев, М.Г. Жилкин и др.; отв. ред. И.И. Кучеров, О.А. Зайцев, С.Л. Нудель. Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М.: ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА КОНТРАКТ», 2020. С. 423.

судами, в том числе в отношении 9 лиц по нереабилитирующим основаниям»<sup>167</sup>, на основании чего автор делает вывод о востребованности специального основания освобождения от уголовной ответственности, закрепленного в статье 200<sup>3</sup> УК РФ. Однако из этой статистики также можно сделать вывод о том, что в трети выявленных преступлений данной категории имел место ущерб дольщикам. А.В. Туркин также указывает на то, что рассматриваемое «преступление в большинстве случаев причиняет дольщикам имущественный ущерб»<sup>168</sup>.

Как отметила Н.Ф. Кузнецова, освобождение от уголовной ответственности при возмещении вреда при деятельном раскаянии в том числе говорит о существенной роли общественно опасных последствий при криминализации / декриминализации, пенализации / депенализации, квалификации и индивидуализации наказания<sup>169</sup>.

Как указал Конституционный Суд РФ, «в уголовно-правовой сфере основанием уголовной ответственности является, согласно статье 8 УК Российской Федерации, совершение деяния, содержащего все признаки состава преступления, предусмотренного данным Кодексом. Общественно опасные последствия совершенного преступления - в зависимости от конструкции его состава (материального и формального) - могут входить или не входить в число признаков, обязательных для его признания оконченным. Если такие последствия, не включенные в диспозицию соответствующей статьи Особенной части данного Кодекса в качестве признака состава предусмотренного ею преступления, имеют характер тяжких, то их наступление признается обстоятельством, отягчающим наказание (пункт «б» части первой статьи 63 УК Российской Федерации), но не меняет квалификацию самого деяния. Кроме того, пункт 1 статьи 307 УПК Российской Федерации прямо относит последствия преступления к элементам содержания описания преступного деяния, подлежащим указанию в описательно-мотивировочной части обвинительного приговора, а часть первая статьи 73

---

<sup>167</sup> Ляскало А.Н. Указ. соч. С. 33.

<sup>168</sup> Туркин А.В. Указ. соч. С. 93.

<sup>169</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. В.С. Комиссарова, Н.Е. Крыловой, И.М. Тяжковой. – Статут, 2012. С. 249.

данного Кодекса признает подлежащим доказыванию обстоятельством наряду с событием преступления (пункт 1) характер и размер вреда, причиненного преступлением (пункт 4), обеспечивая тем самым доказывание предмета заявленного потерпевшим по уголовному делу гражданского иска о возмещении имущественного вреда, причиненного преступлением»<sup>170</sup>.

В науке и судебной практике признается возможность освобождения от уголовной ответственности в связи с деятельным раскаянием при совершении преступления с формальным составом.

Так, В.К. Андрианов в коллективной монографии «Освобождение от уголовной ответственности: теория, закон, практика» указывает: «УК РФ не содержит запрета на возможность освобождения от уголовной ответственности при наличии условий и оснований, предусмотренных ст. 75, 76, 76<sup>2</sup>, и в тех случаях, когда диспозиция соответствующей статьи УК РФ не предусматривает причинение ущерба или иного вреда в качестве обязательного признака объективной стороны преступления (преступления с формальным составом)»<sup>171</sup>. Данный вывод автор подкрепляет ссылкой на определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2017 № 2257-О об отказе в принятии к рассмотрению жалобы осужденной по статье 322<sup>3</sup> УК РФ («Фиктивная постановка на учет иностранного гражданина или лица без гражданства по месту пребывания в жилом помещении в Российской Федерации»), которой было отказано в удовлетворении ходатайства о прекращении дела и назначении ей меры уголовно-правового характера в виде судебного штрафа в связи с тем, что «ущерб от содеянного не определен, а также не представлено доказательств заглаживания причиненного преступлением вреда иным образом»<sup>172</sup>.

---

<sup>170</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 07.04.2015 № 7-П // Вестник Конституционного Суда РФ. 2015. № 4.

<sup>171</sup> Освобождение от уголовной ответственности: теория, закон, практика: монография / Под ред. Ю.Е. Пудовочкина. – М.: РГУП, 2021. (Библиотека российского судьи). С. 148.

<sup>172</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2017 № 2257-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гафитулиной Таисии Ивановны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 323-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации по вопросам совершенствования оснований и порядка освобождения от уголовной ответственности». // СПС «КонсультантПлюс».

Конституционный Суд РФ отказал заявительнице в рассмотрении жалобы, указав, что норма Уголовного кодекса РФ о судебном штрафе не нарушает права заявительницы и не исключает возможность ее применения к лицам, совершившим преступление с формальным составом, поскольку «суд обязан не просто констатировать наличие или отсутствие указанных в законе оснований для освобождения от уголовной ответственности, а принять справедливое и мотивированное решение *с учетом всей совокупности данных, характеризующих в том числе особенности объекта преступного посягательства* (выделено мной – М.П.), обстоятельства его совершения, конкретные действия, предпринятые лицом для возмещения ущерба или иного заглаживания причиненного преступлением вреда, изменение степени общественной опасности деяния вследствие таких действий, личность виновного, а также обстоятельства, смягчающие и отягчающие ответственность»<sup>173</sup>.

В.К. Андрианов приводит также определение Судебной коллегии по уголовным делам Верховного Суда РФ от 03.09.2019 № 117-УД19-4, в котором «Верховный Суд РФ указал, что квалификация преступления с формальным составом не препятствует прекращению уголовного дела в соответствии со ст. 76<sup>2</sup> УК РФ, если лицом были приняты меры, направленные на восстановление нарушенных в результате преступления законных интересов личности, общества и государства»<sup>174</sup>.

Е.А. Хлебницына также приходит к выводу о том, что «освобождение от уголовной ответственности на основании ст. 76<sup>2</sup> УК РФ возможно как по преступлениям с материальным составом (в данном случае происходит возмещение ущерба), так и по преступлениям с формальным составом (заглаживание вреда, причиненного общественным отношениям)»<sup>175</sup>. Данный вывод автор подкрепляет результатами анкетирования преподавателей, научных сотрудников, адъюнктов, следователей, дознавателей, прокурорских работников,

---

<sup>173</sup> Освобождение от уголовной ответственности: теория, закон, практика: монография / Под ред. Ю.Е. Пудовочкина. – М.: РГУП, 2021. (Библиотека российского судьи). С. 148.

<sup>174</sup> Указ. соч. С. 149.

<sup>175</sup> Хлебницына Е.А. Освобождение от уголовной ответственности с назначением судебного штрафа: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08/Хлебницына Елена Александровна. – М., 2019. С. 18.

судей и адвокатов: на вопрос «согласны ли Вы с тем, что освобождение от уголовной ответственности с назначением судебного штрафа возможно по преступлениям не только с материальным составом, но и с формальным, поскольку заглаживание вреда может быть выражено как действиями имущественного характера, так и неимущественного?» 81,5 % респондентов ответил положительно, 17,1 % - отрицательно, 1,4 % выбрали «иной ответ»<sup>176</sup>.

Возможность освобождения от уголовной ответственности в связи с заглаживанием вреда обсуждается названными учеными по большей части в контексте назначения судебного штрафа, однако данный вопрос имеет непосредственное отношение и к освобождению от уголовной ответственности в связи с деятельным раскаянием.

Пленум Верховного Суда, хотя не отвечает прямо на обсуждаемый вопрос, однако не ограничивает применение названных статей главы 11 УК РФ кругом преступлений с материальными составами<sup>177</sup>.

Признавая, что в целом применение положений о деятельном раскаянии возможно и по отношению к преступлениям с формальным составом, тем более что иное нарушало бы принцип равенства граждан перед законом, хотелось бы все же подчеркнуть, что намеренное помещение примечания о возмещении ущерба потерпевшему в статью с формальной конструкцией диспозиции в данном случае повлекло затруднения в процессе квалификации деяния у судов. Так, возникла проблема неприменения ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в случаях, когда имеются все признаки состава, и ошибочная квалификация деяния в качестве мошенничества, поскольку некоторые суды отказывают застройщикам в перекалфикации со ст. 159 УК РФ на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ по следующим обоснованиям:

«наличие имущественного ущерба потерпевшему» указывает на мошенничество<sup>178</sup>;

---

<sup>176</sup> Хлебницына Е.А. Указ. соч. С. 18.

<sup>177</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 № 19 «О применении судами законодательства, регламентирующего основания и порядок освобождения от уголовной ответственности».

<sup>178</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 14.02.2018 по делу № 1-2/2018 (1-219/2017).



«причинение потерпевшим ущерба останется в этом случае за рамками уголовно-правовой квалификации содеянного»<sup>179</sup>;

«состав преступления, за которое предусмотрена уголовная ответственность статьей 200<sup>3</sup> УК РФ, является формальным, диспозиция статьи не предусматривает наступление каких-либо последствий, например – в виде ущерба потерпевшим»<sup>180</sup>.

В связи с обсуждением этой проблемы уместно привести оценку Н.Ф. Кузнецовой роли признака ущерба в составе преступления: «вследствие неразрывной связи, которая существует между ущербом и иными элементами состава, можно с уверенностью сказать, что ни содержание объекта, ни содержание действия, ни содержание вины невозможно раскрыть, не зная ущерба преступления»<sup>181</sup>. Далее она отмечает, что невозможно дать характеристику общественной опасности деяния без оценки причиняемого ущерба, и таким образом «вредное последствие, изгнанное, так сказать, из состава преступления, немедленно появляется во всей своей полноте при характеристике общественной опасности любого «формального» состава преступления»<sup>182</sup>.

Таким образом, *de lege lata* состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве имеет формальную конструкцию диспозиции. В то же время общественная опасность данного деяния обусловлена созданием опасности причинения имущественного вреда гражданам – участникам долевого строительства в качестве общественно опасного последствие.

При этом рассматриваемый состав преступления охватывает причинение ущерба гражданам вследствие неисполнения обязательств перед ними в случаях, когда такой ущерб был причинен. С учетом того, что ущерб причиняется гражданам вследствие неисполнения договорных обязательств перед ними по

---

<sup>179</sup> Приговор Верховного суда Республики Башкортостан от 15.02.2017 по делу № 22-627/2017 (22-12558/2016); Приговор Жуковского районного суда Брянской области от 19.07.2022 по делу № 1-2/2022.

<sup>180</sup> Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017).

<sup>181</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 29.

<sup>182</sup> Там же. С. 32.

передаче помещений, можно сделать вывод о том, что ущерб заключается в непередаче должного (упущенной выгоде).

А.В. Крылова приводит два условия, при одновременном наличии которых суд признает причинение имущественного ущерба в виде упущенной выгоды, выработанные в практике Высшего Арбитражного Суда РФ и подтвержденные в дальнейшем практикой Верховного Суда РФ: «1) лицо, которому причинен такой ущерб, сделало все необходимые приготовления для того, чтобы получить имущественную выгоду; 2) действия причинителя вреда стали единственным препятствием, которые не позволили получить данную выгоду (то есть в результате его действий она и была «упущена»)»<sup>183</sup>.

Представляется, что оба условия имеют место в случае, если вследствие нарушений законодательства о долевом строительстве дом не был введен в эксплуатацию и обязательства перед гражданами по передаче им помещений не были исполнены застройщиком. Кроме того, вследствие этих нарушений гражданин был лишен компенсаторных гарантий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ (страхование ответственности застройщика, хранение денежных средств на счетах эскроу).

С этой точки зрения можно увидеть сходство между рассматриваемым составом и злоупотреблением полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации. Как указано выше, Верховный Суд РФ в отзыве на один из законопроектов указал, что он предполагает внесение в Уголовный кодекс РФ специального состава злоупотребления полномочиями, но не устанавливает криминообразующие признаки в виде общественно-опасных последствий деяний. Безусловно, это так. Но любопытен тот факт, что эти общественно-опасные последствия в виде упущенной выгоды завуалированы в п. 2 примечаний к статье и выводятся путем ее толкования. При этом последствия не являются обязательным признаком состава и не влияют на квалификацию деяния, хотя должны учитываться при

---

<sup>183</sup> Крылова А.В. Злоупотребление полномочиями в коммерческих и иных организациях: проблемы уголовно-правовой квалификации: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.08/Крылова Алина Владимировна. – М. 2017. – С. 44-45.

назначении наказания в качестве отягчающего обстоятельства (п. «б» ч. 1 ст. 63 УК РФ). По этой причине нельзя сказать, что злоупотребление полномочиями и привлечение денежных средств граждан соотносятся как общий и специальный составы.

Что примечательно, несмотря на наличие общественно опасных последствий в составе злоупотребления должностными полномочиями (ст. 285 УК РФ), в доктрине этот состав признается общим по отношению к получению взятки (ст. 290 УК РФ) и служебному подлогу (ст. 292 УК РФ)<sup>184</sup>, что, в свою очередь, вызывает критику<sup>185</sup>.

*De lege ferenda* предлагается изменить диспозицию статьи 200<sup>3</sup> УК РФ и сделать конструкцию диспозиции материальной, что позволит снять противоречия между диспозицией статьи и пунктом 2 примечаний к ней: возмещение ущерба предполагает его причинение. Кроме того, такая конструкция будет способствовать правильному разграничению рассматриваемого состава с мошенничеством, поскольку суды не смогут отказывать виновным в переквалификации деяния с мошенничества на привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве только на том основании, что последним составом не охватывается причиненный гражданину ущерб. Это особенно важно потому, что самые сложные случаи разграничения данных составов возникают при наличии ущерба, причиненного участникам долевого строительства. При этом в диспозиции необходимо указать, что причинение ущерба возможно только по неосторожности (подробнее о форме вины см. § 3 главы 1 диссертации).

Что касается размера причиненного ущерба с точки зрения *de lege ferenda*, хотелось бы отметить следующее. В пояснительной записке к законопроекту о

---

<sup>184</sup> Есаков Г.А., Рарог А.И., Чучаев А.И. Настольная книга судьи по уголовным делам / отв. ред. А.И. Рарог. М.: Велби, Проспект, 2007. // СПС «КонсультантПлюс»; Кузнецова Н.Ф. Проблемы квалификации преступлений: Лекции по спецкурсу «Основы квалификации преступлений» / науч. ред. В.Н. Кудрявцев. М.: Городец, 2007. // СПС «КонсультантПлюс»; Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: учебник для вузов / Н.Н. Белокобыльский, Г.И. Богуш, Г.Н. Борзенков и др.; под ред. В.С. Комиссарова, Н.Е. Крыловой, И.М. Тяжковой. М.: Статут, 2012. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>185</sup> Яни П.С. Квалификация должностных преступлений: преодоление теоретических неточностей // Законность. 2011. № 10. // СПС «КонсультантПлюс».

дополнении Уголовного кодекса РФ статьей 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>186</sup> не содержится экономическое обоснование для установления крупного размера (3 млн руб.) и особо крупного размера (5 млн руб.), как не содержится такое обоснование и в других документах, опубликованных на официальном сайте Государственной Думы ФС РФ в карточке законопроекта № 469182-6, несмотря на то, что депутат А.А. Ремезков, являющийся одним из инициаторов законопроекта, в своем выступлении при его обсуждении акцентировал внимание депутатов на то, что «также, по мнению комитета, заслуживает дополнительного обсуждения вопрос об определении размера крупного и особо крупного ущерба»<sup>187</sup>.

Экономическое обоснование так же не содержится и в пакете документов к законопроекту № 1083199-6 (впоследствии Федеральный закон от 03.07.2016 № 325-ФЗ), направленному на декриминализацию преступлений экономической направленности путем повышения порогового размера ущерба (дохода, задолженности) в ряде статей главы 22 Уголовного кодекса РФ, из чего следует вывод о том, что законодателю не требуется экономическое обоснование (научное исследование или анализ соответствующего рынка) для установления криминообразующего признака размера (ущерба, дохода, задолженности) или для его последующего изменения.

Однако вокруг последнего упомянутого законопроекта имела место дискуссия по поводу единообразия размерного признака в смежных составах преступлений. Как указал Верховный Суд РФ в отзыве на этот законопроект, «нельзя не обратить внимание на то, что крупный и особо крупный размер, применительно к мошенничеству, ответственность за которое установлена общими нормами – частями 1-4 статьи 159 УК РФ, мошенничеству в сфере предпринимательской деятельности, которое предлагается предусмотреть в

---

<sup>186</sup> Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 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: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/469182-6> (Дата обращения: 20.08.2023 16:30).

<sup>187</sup> Официальный сайт Государственной Думы ФС РФ. Карточка законопроекта № 469182-6 // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/469182-6> (дата обращения: 20.08.2023).

проектных частях 5-7 статьи 159 УК РФ, и мошенничеству, ответственность за которое предусмотрена иными специальными нормами, по-прежнему будет различаться принципиальным и существенным образом»<sup>188</sup>.

В ответ на это в пояснительной записке к данному законопроекту было указано, что «Верховным Судом Российской Федерации не принят во внимание тот факт, что мошенничество в сфере кредитования, при получении выплат (пособий, компенсаций, субсидий), с использованием платежных карт, в сфере страхования, а также в сфере компьютерной информации не имеет никакого отношения к предпринимательской деятельности и, как правило, совершается физическими лицами. В связи с этим разница в определении крупного и особо крупного размера является обоснованной и не противоречит постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2014 г. № 32-П»<sup>189</sup>.

Таким образом, Верховный Суд РФ при определении размерного признака ориентирует нас на смежные преступления, а законодатель дифференцирует этот признак в зависимости от участников правоотношений (и, если преступление затрагивает рядовых граждан, не предпринимателей, размерный признак должен быть ниже). В этой связи целесообразно обратиться к примечанию к ст. 170<sup>2</sup> УК РФ, где указан крупный и особо крупный размер (ущерб, доход либо задолженность) для ряда статей Главы 22 Уголовного кодекса РФ (2,25 млн руб. и 9 млн руб. соответственно). Данный размерный признак охватывает все статьи указанной Главы, за исключением ряда статей, прямо перечисленных в примечании.

Представляется, что в отношении рассматриваемого состава преступления, расположенного в Главе 22 Уголовного кодекса РФ, нет никаких оснований для выделения отдельного размерного признака, отличающегося от указанного в примечании к ст. 170<sup>2</sup> УК РФ: нет ответа на вопрос, почему законодатель

---

<sup>188</sup> Официальный отзыв Верховного Суда РФ от 12.05.2016 № 3-ВС-3461/16 на проект федерального закона «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации».

<sup>189</sup> Пояснительная записка к проекту федерального закона № 1083199-6 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1083199-6> (дата обращения: 20.08.2023).

определил крупный размер для привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве как 3 млн руб., а крупный ущерб гражданину при осуществлении незаконной предпринимательской деятельности как 2,25 млн руб. – чем обусловлена эта разница в 750 тыс. руб.?

Принимая во внимание смежность составов преступлений и участие граждан в правоотношениях в обоих случаях, которых требуют Верховный Суд РФ и законодатель при установлении и изменении размерного признака, предлагается определить крупный и особо крупный ущерб в сформулированном автором *de lege ferenda* составе в соответствии с крупным и особо крупным размером, предусмотренным в примечании к ст. 170<sup>2</sup> УК РФ (2,25 млн руб. и 9 млн руб. соответственно).

Однако если изменить конструкцию рассматриваемого состава на материальную, возникает вопрос, должна ли учитываться возможность продажи (уступки) прав требования по договору участия в долевом строительстве при определении ущерба и кого считать потерпевшим (первого дольщика или покупателя прав требования по договору). Представляется, что *возможность* уступки права требования по договору участия в долевом строительстве не должна учитываться при определении ущерба, поскольку ущерб считается причиненным на момент окончания преступления. Как справедливо отмечают Е.В. Хромов и В.Ю. Зябликов в контексте обсуждения мошенничества, «последующие действия потерпевшего по возмездной уступке своих прав третьим лицам находятся за пределами объективной стороны мошенничества»<sup>190</sup>. Однако уже состоявшаяся на момент окончания преступления уступка права требования по договору участия в долевом строительстве должна учитываться при определении потерпевшего и гражданского истца.

---

<sup>190</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Указ. соч. С. 48.

## **Выводы**

В результате исследования объекта, предмета и объективной стороны привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве приходим к следующим выводам.

В качестве деяния как признака объективной стороны состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, следует рассматривать не только поведенческие акты лица по получению денежных средств граждан, но и действия по организации привлечения этих средств, включая создание соответствующего юридического лица и руководство им, принятие решения о нарушении законодательных запретов, дачу указаний сотрудникам о заключении договоров с гражданами и принятии от них денежных средств, а равно иные действия, направленные на обеспечение привлечение денежных средств граждан.

Особенностью конструирования уголовно-правового запрета деяния, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, является бланкетность диспозиции нормы, требующая, по мнению автора, при ее применении исходить из положений ст.ст. 1, 3-3<sup>2</sup> Федерального закона 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», определяющих дозволенные способы привлечения денежных средств граждан для строительства, а также требования к застройщику, привлекающему денежные средства граждан. Установление в норме запрета именно привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства соответствует принципу правовой определенности ввиду ограничения сферы применения данной нормы посредством отсылки не ко всем требованиям законодательства о долевом строительстве, а только к тем требованиям, которые обуславливают право застройщика на привлечение денежных средств граждан и тесно связаны именно с процессом аккумулирования указанного вида имущества на предусмотренных для этого счетах.

Указание в пункте 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ на то, что лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается

от уголовной ответственности при возмещении гражданам суммы привлеченных денежных средств в полном объеме и (или) принятии этим лицом мер, в результате которых объект недвижимости введен в эксплуатацию, следует расценивать как отражение в уголовном законе общественно опасных последствий предусмотренного названной статьей деяния в виде причинения гражданам имущественного ущерба в результате непередачи должного. Учитывая замысел законодателя при введении в Уголовный кодекс РФ статьи 200<sup>3</sup>, направленный на стимулирование застройщиков к возмещению причиненного гражданам ущерба, состав преступления в рассматриваемой статье должен быть сконструирован как материальный путем дополнения описания признаков основного состава деяния (ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) указанием на причинение соответствующими действиями общественно опасными последствиями в виде ущерба. Вместе с тем, поскольку установить экономически обоснованный размер такого ущерба ввиду отсутствия соответствующих экономических исследований не представляется возможным, предлагается определить крупный и особо крупный ущерб в соответствии с крупным и особо крупным размером, предусмотренным в примечании к ст. 170<sup>2</sup> УК РФ (2,25 млн руб. и 9 млн руб. соответственно).

С учетом изложенного предлагается следующая редакция нормы, предусматривающей ответственность за анализируемое преступное деяние (основной состав – ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ):

«Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, повлекшее по неосторожности причинение крупного ущерба участникам долевого строительства вследствие неисполнения обязательств перед ними, – наказывается...».



### **§ 3. Уголовно-правовая характеристика привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве: субъективные признаки**

Вопросы о субъекте и субъективной стороне состава привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве обусловлены, во-первых, спецификой главы 22 Уголовного кодекса РФ (размытое или вообще отсутствующее описание специального субъекта, преобладание составов преступлений, совершаемых исключительно с прямым умыслом), а во-вторых, трудностями квалификации преступлений по субъективным признакам в целом. Как отмечает Н.А. Лопашенко, «дискуссии по субъективной стороне экономических преступлений ширятся, а позиции – все более разнятся, по мере того как мы получаем больше знаний об этой категории преступлений вообще»<sup>191</sup>.

В этой связи следует рассмотреть субъективные признаки обсуждаемого состава преступления через призму сложившихся в этой области научных подходов в рамках экономического уголовного права.

#### **Субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>192</sup>**

Центральным для этого раздела исследования представляется вопрос о том, является ли субъект привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве общим или специальным. Многие исследователи, высказавшиеся по данному вопросу, считают, что субъект рассматриваемого преступления специальный.

---

<sup>191</sup> Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономики: Авторский комментарий к уголовному закону (раздел VIII УК РФ). – М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 222.

<sup>192</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующей статье: Пичугина М.А. Проблема определения субъекта преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: подходы в судебной практике // Материалы Всероссийского уголовно-правового форума молодых ученых имени М. Н. Гернета: сборник научных статей. Вып. 1 / Отв. ред. А. В. Малешина, М. А. Филатова / Под ред. А. В. Малешина, М. А. Филатова. — М.: 2022. — 116–123 с.

Так, по мнению В.И. Гладких, субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, «специальный: официальные представители застройщика, эмитенты, руководители жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов»<sup>193</sup>. Е.И. Майорова и Л.В. Яковлева также указывают, что субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, – «специальный – лицо, имеющее право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»<sup>194</sup>. В.В. Власенко считает, что субъект преступления – «физическое лицо, обладающее в юридическом лице (застройщике) управленческими функциями, связанными с реализацией права на привлечение денежных средств у лиц по договору о долевом строительстве, — руководитель застройщика»<sup>195</sup>. Аналогичной точки зрения придерживается И.А. Подройкина<sup>196</sup>.

А.Г. Курников и А.Я. Аснис обращают внимание на то, «что, отказавшись от ясного и однозначного определения специального субъекта рассматриваемого преступления, законодатель породил у правоприменителя соблазн относить к числу субъектов данного преступления не только лиц, выполняющих управленческие функции в организации-застройщике, но и физических лиц - учредителей такой организации»<sup>197</sup>. А.Я. Аснис в связи с этим предлагает прямо назвать в диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ субъекта преступления – лицо, уполномоченное на выполнение управленческих функций в организации-застройщике<sup>198</sup>.

С.В. Лебедев также описывает субъекта преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, как специального и указывает на неправильность квалификации

---

<sup>193</sup> Гладких В.И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? /В.И. Гладких// Безопасность бизнеса. 2019. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>194</sup> Майорова Е.И., Яковлева Л.В. Уголовно-правовые средства охраны прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) // Российский следователь. 2018. № 3. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>195</sup> Приводится по: Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 430.

<sup>196</sup> Там же.

<sup>197</sup> Аснис А.Я. Уголовно-правовая новелла об ответственности за посягательства на законные интересы участников долевого строительства многоквартирных домов // Законодательство и экономика. 2016. № 10. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>198</sup> Там же.

по рассматриваемой статье действий, совершенных физическими лицами от своего имени в сфере долевого строительства без образования юридического лица: квалификация привлечения денежных средств физическим лицом (как застройщиком) по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ является ошибочной, и, поскольку право на привлечение денежных средств граждан может быть только у юридического лица (как застройщика), содеянное необходимо квалифицировать как мошенничество<sup>199</sup>.

В учебнике по Особенной части уголовного права под редакцией Г.А. Есакова указано следующее: «По смыслу закона, субъект преступления специальный: руководитель застройщика – хозяйственного общества. Что касается застройщика – некоммерческой организации, публично-правовой компании или фонда субъекта федерации, то их нелегальная деятельность в этой сфере маловероятна»<sup>200</sup>.

В судебной практике также встречается точка зрения о том, что субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, – специальный. Так, в приговоре Геленджикского городского суда Краснодарского края указано, что «субъектом этого преступления является лицо, обладающее в юридическом лице – застройщике управленческими функциями, связанными с реализацией права на привлечения денежных средств у лиц по договору о долевом строительстве, – руководитель застройщика»<sup>201</sup>.

Октябрьский районный суда г. Омска отказал в переквалификации содеянного на привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, указав следующее: «преступные действия М.С. даже формально отношения к долевному строительству не имеют, с его предпринимательской деятельностью не связаны, а стороной договоров инвестирования являлись граждане, подсудимый не может быть признан субъектом составов преступлений, предусмотренных ст. ст. 200<sup>3</sup>, 159<sup>4</sup> и ч.ч. 5 - 7

---

<sup>199</sup> Лебедев С.В. Указ. соч. С. 94.

<sup>200</sup> Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. С. 226.

<sup>201</sup> Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019 (1-402/2018).

ст. 159 УК РФ»<sup>202</sup>. Аналогичная позиция по другому делу высказана Вахитовским районным судом г. Казани<sup>203</sup>.

В приговоре Бийского городского суда Алтайского края указано, что не может быть субъектом преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, председатель потребительского жилищного накопительного кооператива<sup>204</sup>. По всей видимости, это ошибка, так как сам суд перед этим выводом цитирует ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ, где указано, что привлечение денежных средств граждан допускается не только жилищно-строительными, но и жилищными накопительными кооперативами. Но в любом случае, позиция суда заключается в том, что субъектом привлечения денежных средств граждан может быть только руководитель организации, действующей в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Таким образом, в некоторых судебных решениях субъектом преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, признаются только лица, осуществляющие управленческие функции, связанные с реализацией права на привлечение денежных средств граждан для строительства в рамках деятельности юридического лица – застройщика.

В то же время другие суды рассматривают в качестве субъекта привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве физических лиц, не являющихся руководителем организации-застройщика: бенефициара<sup>205</sup>; учредителя, руководившего деятельностью организации через супругу или мать<sup>206</sup>; представителя застройщика по доверенности<sup>207</sup>, физическое лицо, осуществляющее незаконную предпринимательскую деятельность без регистрации в сфере долевого строительства.

---

<sup>202</sup> Приговор Октябрьского районного суда г. Омска от 14.10.2016 по делу № 1-277/2016.

<sup>203</sup> Приговор Вахитовского районного суда г. Казани от 08.07.2016 по делу № 1-55/2016 (1-464/15).

<sup>204</sup> Приговор Бийского городского суда Алтайского края от 11.03.2019 по делу № 1-6/2019.

<sup>205</sup> Приговор Ярославского районного суда Ярославской Области от 23.09.2019 по делу № 1-134/2019.

<sup>206</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 31.07.2020 по делу № 1-132/20; Апелляционное постановление Волгоградского областного суда от 08.06.2020 по делу № 22-1849/2020.

<sup>207</sup> Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2019 по делу № 22-7023/2019.

В Республике Дагестан сложилась устойчивая практика (27 судебных решений) по квалификации действий физического лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства без регистрации в качестве юридического лица, по совокупности ст.ст. 200<sup>3</sup> и 171 (незаконное предпринимательство) УК РФ<sup>208</sup>. Состав незаконного предпринимательства в данном случае представляется излишне вмененным, поскольку привлечение денежных средств граждан без образования юридического лица является нарушением ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ и уже охватывается ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. Незаконное предпринимательство и привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве можно рассматривать как общий и специальный составы преступлений соответственно.

При этом привлечение денежных средств в нарушение требований законодательства о долевом строительстве является специальным составом по отношению к незаконному предпринимательству только в той части, в которой лицо фактически осуществляет предпринимательскую деятельность в сфере долевого строительства без регистрации юридического лица, соответствующего требованиям Федерального закона № 214-ФЗ к застройщику, и тем самым нарушает требования законодательства в сфере долевого строительства и одновременно привлекает денежные средства граждан для строительства, что является доходом в крупном размере (свыше 3 млн. руб.).

Таким образом, состав преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в указанной части имеет два дополнительных признака по отношению к незаконному предпринимательству: (1) сфера незаконной предпринимательской деятельности ограничена долевым строительством; (2) доход от предпринимательской деятельности ограничен поступлениями от граждан – участников долевого строительства. Что же касается причинения ущерба, как уже было сказано выше, рассматриваемый состав преступления охватывает

---

<sup>208</sup> Например, Приговор Кировского районного суда г. Махачкалы от 27.08.2021 по делу № 1-770/2021; Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 27.01.2021 по делу № 1-43/2021; Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 30.08.2021 по делу № 1-575/21; Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 25.08.2021 по делу № 1-670/2021. Полный перечень решений в Приложении 2 к настоящей работе.

причинение ущерба гражданам вследствие неисполнения обязательств перед ними в случаях, когда такой ущерб был причинен в силу положений п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

В научной литературе также обосновывается мнение о том, что субъект привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве – общий. «Признание субъекта специальным со ссылкой на то, что законная деятельность подобного рода разрешена только юридическим лицам – застройщикам, а субъектом преступления, стало быть, является лишь уполномоченное лицо застройщика, неосновательно вывело бы из-под уголовно-правового запрета действия лиц, нарушающих законодательство об участии в долевом строительстве в том числе путем несоблюдения требований осуществления названной деятельности исключительно застройщиком»<sup>209</sup>. Указанную точку зрения разделяют И.А. Клепицкий<sup>210</sup>, Н.А. Лопашенко<sup>211</sup>, А.Н. Лясколо<sup>212</sup> и М.Г. Жилкин<sup>213</sup>.

Вторая точка зрения представляется обоснованной. Действительно, как показывает практика, привлечением денежных средств граждан для строительства занимаются не только юридические лица, но и физические лица, что само по себе является нарушением требований законодательства в сфере долевого строительства. Не имея умысла на хищение привлеченного капитала, недобросовестные предприниматели пытаются возвести объекты строительства, но не могут этого сделать в силу недостаточных материальных ресурсов и неумения организовать ведение строительного бизнеса, чем причиняют ущерб гражданам – участникам долевого строительства. Поэтому сфера действия ст. 200<sup>3</sup> УК РФ должна охватывать в том числе подобные случаи.

---

<sup>209</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Особенная часть. Разделы VII – VIII (постатейный). Том 2 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>210</sup> Клепицкий И.А. Новое экономическое уголовное право: монография. – М.: Проспект, 2021. С. 542.

<sup>211</sup> Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономической деятельности (глава 22 УК РФ): монография. В 2 ч. Ч. 1. – М.: Юрлитинформ, 2022. С. 464.

<sup>212</sup> Лясколо А.Н. Указ. соч. С. 32.

<sup>213</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 429.

Представляется, что субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, может быть как общим, так и специальным. Субъект является общим в вышеописанном случае, когда лицо фактически (разумеется, незаконно) осуществляет деятельность застройщика без регистрации юридического лица. Субъект является специальным, когда имеет место нарушение законодательства о долевом строительстве со стороны юридического лица. В таком случае уголовную ответственность за противоправное привлечение денежных средств граждан несет как лицо, осуществляющее управленческие функции в организации-застройщике, так и лицо, фактически выполняющее обязанности и функции руководителя организации-застройщика (то есть лицо, фактически контролирующее деятельность организации-застройщика, от которого зависит принятие ключевых решений относительно деятельности организации).

Последний подход применен Верховным Судом РФ в отношении незаконного предпринимательства: «При осуществлении организацией (независимо от формы собственности) незаконной предпринимательской деятельности ответственности по статье 171 УК РФ подлежит лицо, на которое в силу его служебного положения постоянно, временно или по специальному полномочию были непосредственно возложены обязанности по руководству организацией (например, руководитель исполнительного органа юридического лица либо иное лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени этого юридического лица), а также лицо, фактически выполняющее обязанности или функции руководителя организации»<sup>214</sup>.

П.С. Яни объясняет данный подход Пленума Верховного Суда РФ следующим образом: «суды исходят из простого рассуждения: для осуществления преступной деятельности, будь то предпринимательство без регистрации или получения лицензии, для оказания услуг, не отвечающих требованиям безопасности жизни или здоровья потребителей, и т.п. виновному не обязательно иметь какие-либо дополнительные признаки по сравнению с теми, которые

---

<sup>214</sup> См. абз. 2 п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» // РГ. № 271. 07.12.2004.

предусмотрены для достигшего возраста уголовной ответственности вменяемого лица, а потому субъект – общий; тогда как в роли руководителя организации, юридического или фактического, а равно в роли сотрудника организации, уполномоченного на соблюдение (обеспечение соблюдения) правил безопасности выступает лицо, уже к моменту совершения действий (бездействия), предусмотренных в качестве признаков объективной стороны деяния, обладающее дополнительными – по отношению к общим признакам субъекта - признаками»<sup>215</sup>.

В судебной практике по статье 200<sup>3</sup> УК РФ также можно встретить описание конкретного субъекта преступления как фактического руководителя<sup>216</sup>. Так, Ленинский районный суд г. Кирова указал: «Вопреки доводам защиты в ст. 200<sup>3</sup> УК РФ не предусмотрены признаки специального субъекта преступления, которым может быть любое лицо. Как установлено в судебном следствии, подсудимый в период совершения преступления, указанный в описательной части приговора, являлся **фактическим руководителем** (выделено мной. – М.П.) застройщика и в соответствии с выданными ему доверенностями имел полномочия на представление интересов ООО перед всеми физическими и юридическими лицами, заключение любых сделок и договоров, пользование и распоряжение всеми счетами организации, внесение и получение денежных средств в любом количестве, которые и использовал для совершения указанных в описательной части приговора действий по привлечению денежных средств БВВ и ПЕА с нарушением положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ»<sup>217</sup>.

Концепция фактического руководителя достаточно широко применяется в судебной практике по уголовным делам и обсуждается в научных дискуссиях в

---

<sup>215</sup> Яни П.С. Преступное нарушение обязанности как признак специального субъекта // Законность. 2023. № 8. С. 39.

<sup>216</sup> Приговор Ярославского районного суда Ярославской Области от 23.09.2019 по делу № 1-134/2019; Апелляционное постановление Волгоградского областного суда от 08.06.2020 по делу № 22-1849/2020; Приговор Октябрьского районного суда г. Белгорода от 01.04.2019 по делу № 1-5/2019 (1-239/2018); Приговор Ленинского районного суда г. Севастополя от 18.06.2020 по делу № 1-6/2020; Приговор Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 12.07.2018 по делу № 1-10/2018(1-315/17).

<sup>217</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Кирова от 20.09.2021 по делу № 1-288/2021.



контексте хищения имущества корпорации бенефициаром<sup>218</sup>, а также физического посредничества во взяточничестве<sup>219</sup>. Так, П.С. Яни ссылается на п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве», которым «определяется, что номинальным признается “руководитель, формально входящий в состав органов юридического лица, но не осуществляющий фактическое управление”, которому фактический руководитель, то есть лицо, не имеющее соответствующих формальных полномочий (им и является “фактический собственник”), отдает указания о принятии ключевых решений либо демонстрирует, как это определил Пленум, явно выраженное согласие с ключевыми решениями “номинала”»<sup>220</sup>.

Г.А. Есаков описывает фактического руководителя как лицо, «фактически осуществляющее стратегическое и оперативное руководство данным юридическим лицом вследствие доминирующего участия в уставном (складочном) капитале, представления интересов собственника в государственных или муниципальных унитарных предприятиях, учреждениях или вследствие иных обстоятельств»<sup>221</sup>. Ученый также обращает внимание на то, что «фактический руководитель в уголовном праве выступает в качестве субститута руководителя организации без четко сформулированного критерия признания лица таковым, т.е. на сегодняшний день является исключительно вопросом фактов и их оценки судом»<sup>222</sup>, и, исходя из судебной практики, «может быть признано фактическим руководителем юридического лица постольку, поскольку оно может быть фактически определять (контролировать) деятельность формально отделенных от него экономических субъектов»<sup>223</sup>.

---

<sup>218</sup> Долотов Р.О. Уголовная ответственность акционеров / участников хозяйственных обществ за хищение имущества своих компаний // Уголовное право. 2017. № 1. // СПС «КонсультантПлюс»; Есаков Г.А. Бенефициарные связи и уголовная ответственность // Уголовное право. 2016. № 4. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>219</sup> Яни П.С. Физическое посредничество во взяточничестве и дача взятки «за счет имущества» представляемого взяткодателем юридического лица // Законность. 2023. № 1. С. 30-36.

<sup>220</sup> Яни П.С. Значение запрета злоупотребления правом участниками гражданского оборота для квалификации хищений // Законность. 2021. № 11. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>221</sup> Есаков Г.А. Уголовное и корпоративное законодательство: современные точки соприкосновения (на примере субъекта преступления) // Закон. 2018. № 10. С. 38-49. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>222</sup> Там же.

<sup>223</sup> Есаков Г.А. Уголовное и корпоративное законодательство // СПС «КонсультантПлюс».

Представляет, что лицо, осуществляющее управленческие функции в организации-застройщике, и лицо, фактически выполняющее обязанности и функции руководителя организации-застройщика, — это специальные субъекты, поскольку они определяются характеристиками, указывающими на должностное положение, характер выполняемой работы и какую-либо профессию лица, которые в литературе считаются признаками, определяющими специального субъекта.

Так, Л.Д. Ермакова группирует признаки в том числе по должностному положению и характеру выполняемой работы<sup>224</sup>. Г.Н. Борзенков в группу признаков, характеризующих социальную роль и правовое положение субъекта, включает среди прочего должностное положение лица, профессию и род занятий<sup>225</sup>.

В.Г. Павлов также ссылается на зарубежный опыт и указывает, что в классификации признаков специального субъекта в УК Франции 1992 года в группу признаков, характеризующих правовое положение лица и выполняемые им функции, включены служебное или должностное положение лица, профессия или род занятий<sup>226</sup>, и далее отмечает, что «иногда закон не указывает прямо на специального субъекта преступления, обладающего дополнительными признаками, и тогда это лицо следует устанавливать по характерным особенностям профессии, роду работы, занимаемого положения в социальном плане, его обязанностей, полномочий и по другим признакам»<sup>227</sup>. Также в доктрине выделяют такой признак, как «особенности выполняемой работы (например, лицо, которое осуществляет работы, связанные со строительством, ремонтом и эксплуатацией магистрального трубопровода)»<sup>228</sup>.

---

<sup>224</sup> Приводится по: Энциклопедия уголовного права. Т. 4. Состав преступления. – Издание профессора Малинина, СПб., 2005. С.609.

<sup>225</sup> Там же.

<sup>226</sup> Там же. С. 610.

<sup>227</sup> Там же. С. 612.

<sup>228</sup> Полный курс уголовного права: Преступление и наказание. В 5-ти томах. Т. 1 / Под ред.: Коробеев А.И. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2008. С. 420.

В научной литературе также можно встретить характеристику субъекта преступления одновременно как общего и как специального<sup>229</sup>. П.С. Яни называет такие случаи «полисубъектностью»<sup>230</sup>.

В диспозициях некоторых статей Уголовного кодекса РФ можно увидеть прямое перечисление специальных субъектов как альтернативных признаков. Г.В. Назаренко в качестве примера приводит ч. 2 ст. 150, ч. 2 ст. 151, ч. 2 ст. 303, ст. 156 УК РФ<sup>231</sup>. Также он обращает внимание на то, что «иногда специальный субъект альтернативно указан наряду с субъектом, не имеющим специальных признаков, например, ответственность за разглашение тайны усыновления (удочерения) несет лицо, обязанное хранить факт усыновления (удочерения) как служебную или профессиональную тайну, либо иные лицо», имея в виду преступление, предусмотренное ст. 155 УК РФ<sup>232</sup>. Таким образом, в диспозиции данной статьи прямо указаны альтернативные признаки субъекта, один из которых общий, а другой специальный.

Однако далеко не всегда признаки специального субъекта прямо указаны в диспозиции статьи Особенной части УК РФ, «в большинстве статей УК не говорится о субъекте преступления и о субъективной стороне. В диспозиции статьи описываются в основном признаки лишь объективной стороны преступления, да и то не в полном объеме»<sup>233</sup>.

В этой связи криминалисты проводят классификацию специальных субъектов в зависимости от способа обозначения в уголовном законе: «а) специальные субъекты, признаки которых обозначены в диспозиции или примечаниях прямо и не требуют особого толкования; б) специальные субъекты,

<sup>229</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г.А. Есакова. – 9-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2019. СПС «КонсультантПлюс»: комментарий к ст. 238 УК РФ (см. п. 5); Батрова Т.А., Жеребцов А.Н., Аверина К.Н., Ведьшева Н.О., Воронцова Е.В., Менкенов А.В., Чернущ Н.Ю., Беляев М.А., Котухов С.А., Тимошенко Д.А., Югова Л.И. Комментарий к Федеральному закону от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2022: комментарий к ст. 55 Федерального закона № 52-ФЗ относительно состава преступления, предусмотренного ст. 236 УК РФ.

<sup>230</sup> Яни П.С. Преступное нарушение обязанности как признак специального субъекта // Законность. 2023. № 8. С. 40.

<sup>231</sup> Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 7. Кн. 1. / [Наумов А. В. и др.]; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва: Юрлитинформ, 2016. С. 386.

<sup>232</sup> Там же. С. 387.

<sup>233</sup> Энциклопедия уголовного права. Т. 4. Состав преступления. – Издание профессора Малинина, СПб., 2005. С.17.

признаки которых обозначены в диспозиции статьи косвенно и могут быть установлены только путем толкования»<sup>234</sup>.

Наличие «скрытых», не указанных в диспозиции статьи альтернативных субъектов неизбежно ставит вопрос о том, сколько составов в диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ – один сложный состав с альтернативным признаком субъекта или два состава, заключенных в одной диспозиции?

Вопрос о разграничении сложных составов с альтернативными признаками и отдельных составов, заключенных в одной диспозиции статьи, на сегодняшний день нельзя охарактеризовать как разработанный. В.Н. Кудрявцев предложил следующие критерии для такого разграничения: «...две разновидности преступного поведения, предусмотренные в законе, можно считать входящими в один и тот же состав, если они идентичны по большинству признаков (и, видимо, во всех случаях – по непосредственному объекту, субъекту и форме виновности), и притом предусмотрены в одной статье Особенной части УК. Различия между ними в рамках одного состава могут касаться лишь признаков предмета преступления и объективной стороны».

Напротив, следует говорить о наличии нескольких составов в трех следующих случаях:

а) две разновидности преступного поведения предусмотрены разными статьями УК. С этой точки зрения ст. 105 и 106 УК РФ предусматривают два различных состава умышленного убийства;

б) разновидности преступных деяний *предусмотрены в одной статье УК* (здесь и далее выделено мной – М.П.), но различаются между собой по непосредственному объекту, *субъекту* или форме виновности (а тем более по нескольким их этих признаков одновременно). С этой позиции имеются два состава в ст. 249 УК РФ (нарушение ветеринарных правил и правил, установленных для борьбы с болезнями растений);

в) две разновидности преступления предусмотрены в одной статье, различаются только по признакам объективной стороны или (и) предмета

---

<sup>234</sup> Там же. С. 397.

преступления, однако различия эти существенны (например, различны способы действия, последствия и т.д.). Так, в ст. 211 УК РФ имеется, видимо два состава – «угон судна и его захват»<sup>235</sup>.

Таким образом, руководствуясь критериями, разработанными академиком В.Н. Кудрявцевым, при наличии альтернативных признаков субъекта имеют место два состава преступления, заключенных в одной диспозиции статьи, поскольку, как он обращает внимание, «степень общественной опасности лица существенно различна», если «статья предусматривает не единые субъект или форму виновности»<sup>236</sup>. При этом сам автор подчеркивает, что «отсутствие категоричности в наших выводах объясняется неразработанностью этого вопроса: еще не созданы критерии для более четкой формализации указанных различий».

В то же время в доктрине вполне сложилось представление об альтернативных признаках, которые могут сосуществовать в рамках одного (сложного) состава преступления. «Возможны следующие варианты усложнения состава: а) удвоение элементов (например, два объекта посягательства, две формы вины, два последствия); б) удлинение процесса совершения преступления (длящиеся и продолжаемые преступления); в) альтернативность элементов, квалифицирующих преступление (например, убийство при квалифицирующих признаках по элементам мотива, способа совершения, количества потерпевших); г) соединение в одном составе нескольких простых составов (составные преступления, например хулиганство, могут объединять телесные повреждения, оскорбления, уничтожение имущества)»<sup>237</sup>. Как видно, альтернативные признаки субъекта здесь не указаны, из чего можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день доктрина не рассматривает возможность сосуществования двух альтернативных субъектов в рамках одного сложного состава.

---

<sup>235</sup> Энциклопедия уголовного права. Т. 4. Состав преступления. – Издание профессора Малинина, СПб., 2005. С. 36-37.

<sup>236</sup> Там же.

<sup>237</sup> Полный курс уголовного права: Преступление и наказание. В 5-ти томах. Т. 1 / Под ред.: Коробеев А.И. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2008. С. 317; Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 5. / [Наумов А. В. и др.]; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва: Юрлитинформ, 2016. С. 457.

## **Вина как признак субъективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>238</sup>**

Уголовная ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве наступает, если умыслом лица охватывалось нарушение требований законодательства о долевом строительстве.

Однако поскольку, как подчеркивала Н.Ф. Кузнецова, «вина есть психическое отношение лица в форме умысла и неосторожности к общественно вредным последствиям его действий»<sup>239</sup>, возникает вопрос: в случае совершения преступления с формальным составом требуется ли устанавливать отношение лица к последствиям деяния, учитывая то, что они не предусмотрены диспозицией соответствующей статьи Особенной части УК РФ?

В научной литературе считается общепризнанным, что для преступлений с формальным составом достаточно наличия лишь осознания общественной опасности своих действий и желания их совершения<sup>240</sup>: «...в формальных составах волевое содержание умысла исчерпывается волевым отношением к самим общественно опасным действиям (бездействию). <...> Следовательно, при совершении преступлений с формальным составом волевой элемент умысла всегда заключается в желании совершить общественно опасные действия, запрещенные уголовным законом, т.е. он должен быть только прямым»<sup>241</sup>; «умышленные преступления, не предполагающие наступление последствий в качестве обязательного признака объективной стороны (формальные составы), могут быть совершены только с прямым умыслом, когда лицо осознает общественную опасность своих действий (бездействия) и желает их

---

<sup>238</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующей статье: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>239</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 16.

<sup>240</sup> Кондрашова Т.В. К вопросу о возможности косвенного умысла и легкомыслия в формальных составах преступлений // Пенитенциарная наука. 2008. № 2. С. 36; Янина И.Ю. Составы поставления в опасность // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 4. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>241</sup> Рарог А.И. Квалификация преступлений по субъективным признакам. – СПб.: Издательство «Юридический центр «Пресс», 2002. С. 86-87.

совершить»<sup>242</sup>; «указание в тексте закона на формальный характер состава преступления, описание специального мотива или цели совершения преступления, указание на «заведомое» отношение к какому-либо признаку, характеристика действий как «неоднократных», «систематических», «злостных» исключает неосторожную форму вины, поскольку эти признаки характеризуют осознанное стремление лица к тому или иному преступному результату, т.е. свойственны только умышленной форме вины»<sup>243</sup>.

И все же некоторые авторы допускают совершение с косвенным умыслом или по легкомыслию некоторых преступлений с формальным составом (например, преступлений со сложной объективной стороной, которая включает помимо деяния виновного в качестве обязательного признака определенное поведение иных лиц<sup>244</sup>).

С учетом того, что законодателем состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве сконструирован как формальный, рассматриваемое преступление может быть совершено только с прямым умыслом.

Г.А. Есаковым и Н.А. Лопашенко высказано мнение о возможности совершения преступлений в сфере экономической деятельности с формальным составом по небрежности<sup>245</sup>. При этом Г.А. Есаков обращает внимание на то, что «небрежность при этом мыслимо конструируема в приложении ко многим из таких составов (формальных составов главы 22 Уголовного кодекса РФ. – М.П.), хотя звучит соответствующая формула почти всегда абсурдно»<sup>246</sup>.

Точку зрения о возможности совершения по небрежности преступления с формальным составом, как и в принципе преступлений главы 22 УК РФ, отвергают, ссылаясь на их специфику и особую сферу – экономическую

---

<sup>242</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г.А. Есакова. – 9-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2019. СПС «КонсультантПлюс».

<sup>243</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Общая часть (постатейный). Том 1 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>244</sup> Кондрашова Т.В. Указ. соч. С. 37-38.

<sup>245</sup> Лопашенко Н.А. Указ. соч. С. 224.

<sup>246</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 183.

деятельность<sup>247</sup>, в то время как гипотетически в силу положений части 2 ст. 24 УК РФ это возможно: «Деяние, совершенное только по неосторожности, признается преступлением лишь в случае, когда это специально предусмотрено соответствующей статьей Особенной части настоящего Кодекса».

Представляется, что применительно к составу привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве в действующей редакции речь может идти исключительно о прямом умысле. Даже если имеет место причинение ущерба гражданину вследствие неисполнения обязательств перед ними – признак, который, как уже было сказано ранее, охватывается составом рассматриваемого преступления в силу положений п. 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

Неосторожность в данном составе могла бы иметь место только при условии, что признак причинения ущерба был бы предусмотрен как квалифицирующий признак, предусматривающий более строгое наказание. В таком случае можно было бы говорить о неосторожном отношении виновного к последствиям, но только как о преступлении, совершенном с двумя формами вины: лицо умышленно привлекает денежные средства граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, предвидит возможность причинения ущерба участникам долевого строительства вследствие неисполнения обязательств перед ними, но без достаточных к тому оснований самонадеянно рассчитывает на предотвращение ущерба, или если лицо не предвидело, но должно было и могло предвидеть возможность причинения ущерба участникам долевого строительства. Однако в силу положений статьи 27 УК РФ в целом такое преступление все равно признавалось бы совершенным умышленно.

В научной литературе относительно формы вины при совершении преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, имеются лишь указания на прямой умысел<sup>248</sup>, некоторые исследователи также выделяют цель:

---

<sup>247</sup> Лопашенко Н.А. Указ. соч. С. 222-223; Волженкин Б.В. Указ. соч. С. 40.

<sup>248</sup> Майорова Е.И., Яковлева Л.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 431.



«Субъективная сторона обоих деяний характеризуется умышленной формой вины (мошенничества и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве. – М.П.). Однако цели преступлений различны. Совершая мошенничество, преступник ставит своей целью безвозмездное завладение чужим имуществом, а привлекая денежные средства для долевого строительства – извлечение прибыли за совершение сделки с нарушением установленного порядка осуществления экономической деятельности. Об этом говорит и Пленум Верховного Суда РФ в п. 12 Постановления № 48»<sup>249</sup>.

При этом хотелось бы отметить, что Пленум Верховного Суда РФ в указанном Постановлении говорит скорее об отсутствии корыстной цели, присущей мошенничеству как форме хищения, нежели об обязательном наличии какой-либо иной определенной обязательной цели привлечения денежных средств граждан. Из грамматического толкования текста диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ можно вывести лишь цель строительства: «Привлечение денежных средств граждан *для строительства...* (выделено мной – М.П.)». Однако с переходом на проектное финансирование нельзя сказать, что привлеченные денежные средства идут именно на финансирование строительства, поскольку строительство финансируется за счет собственных и кредитных средств застройщика. Тем не менее финансирование строительства актуально для тех недобросовестных застройщиков, которые обходят в своей деятельности счета эскроу.

Таким образом, выделение подобной цели на данном этапе развития законодательства о долевом строительстве вряд ли обоснованно. Кроме того, фразу «для строительства» можно трактовать как обозначение сферы, в рамках которой имеют место отношения между виновным и гражданами, передавшими денежные средства (то есть сферы долевого строительства). Н.А. Лопашенко рассматривает эту фразу как характеристику предмета преступления – денежные

---

<sup>249</sup> Бархатова Е.Н., Вакутин А.А. Вопросы отграничения мошенничества в сфере предпринимательства от смежных составов преступлений и гражданско-правовых деликтов // Российский юридический журнал. 2019. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

средства «как часть финансирования (софинансирования) объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство»<sup>250</sup>.

Представляется, что привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, являясь составляющей предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства, всегда, как минимум, сопряжено с основной целью любой предпринимательской деятельности – получением прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Предприниматель всегда желает исполнить свои обязательства перед контрагентами, чтобы получить прибыль от своей деятельности. В то же время предприниматель в стремлении получить законную прибыль допускает нарушения в своей деятельности.

Жуковский районный суд Брянской области в одном из решений указал, что, «совершая мошенничество, преступник ставит своей целью безвозмездное завладение чужим имуществом, а, привлекая денежные средства для долевого строительства, – извлечение прибыли за совершение сделки с нарушением установленного порядка осуществления экономической деятельности»<sup>251</sup>. Стоит дополнить вывод суда тем, что в целом такая прибыль предполагается законной, поскольку лицо намерено исполнить свои обязательства перед участниками долевого строительства.

Стремление получить законную прибыль путем совершения неправомерных действий использовано при конструировании состава злоупотребления полномочиями лица, выполняющего управленческие функции в коммерческой или иной организации (ст. 201 УК РФ), и именуется целью извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц. «При этом под целью извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц следует понимать: стремление виновного лица путем совершения неправомерных действий получить для себя или других лиц выгоды имущественного характера, не связанные с незаконным безвозмездным обращением имущества в свою пользу или пользу других лиц

---

<sup>250</sup> Лопашенко Н.А. Преступления в сфере экономической деятельности (глава 22 УК РФ): монография. В 2 ч. Ч. 1. – М.: Юрлитинформ, 2022. С. 460.

<sup>251</sup> Приговор Жуковского районного суда Брянской области от 19.07.2022 по делу № 1-2/2022.

(например, незаконное получение кредита либо льготных условий кредитования, освобождение от имущественных затрат, возврата имущества, погашения долга, оплаты услуг, уплаты налогов и т.п.), либо стремление получить выгоды неимущественного характера или преимущества, обусловленное такими побуждениями, как карьеризм, семейственность, желание приукрасить действительное положение в организации, получить взаимную услугу, заручиться поддержкой в решении какого-либо вопроса, скрыть свою некомпетентность и т.п.»<sup>252</sup>.

Таким образом, стремление получить законную прибыль от исполнения обязательств перед дольщиками даже с учетом нарушений не может быть определено в качестве корыстной цели, но может быть определено как цель извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц. Рассматриваемое деяние при наличии фактических обстоятельств, указывающих на наличие цели извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц следует квалифицировать по статье 200<sup>3</sup> УК РФ и таким образом разграничивать с мошенничеством. De lege ferenda в целях разграничения рассматриваемого преступления с мошенничеством предлагается дополнить диспозицию статьи 200<sup>3</sup> УК РФ указанием на отсутствие цели хищения: привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, повлекшее по неосторожности причинение крупного ущерба гражданам вследствие неисполнения обязательств перед ними, без цели хищения.

Более подробно тема разграничения привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве и мошенничества освещена в следующем параграфе, однако здесь стоит остановиться на вопросе психического отношения виновного к причиненному дольщикам ущербу в случае его возникновения.

Волевой момент вины в составе преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, подразумевает отсутствие желания причинить вред гражданам. Как

---

<sup>252</sup> См. абз. 2-4 п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.06.2021 № 21 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против интересов службы в коммерческих и иных организациях (статьи 201, 201<sup>1</sup>, 202, 203 Уголовного кодекса Российской Федерации)».

отмечает П.С. Яни в комментарии к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, «если бы деятельность лица, содержащая состав комментируемого умышленного преступления, была направлена на причинение материального ущерба участнику долевого строительства, то содеянное в зависимости от того, был направлен умысел на причинение прямого действительного ущерба либо на неполучение участником должного (при заведомо беспроцентном пользовании средствами участника, однако с намерением эти средства ему вернуть вместо квартиры), содеянное образовывало бы иной состав преступления - мошенничество либо злоупотребление полномочиями», поэтому «получается, что речь в данном случае идет о возмещении причиненного участнику ущерба, не охваченного, однако, умыслом лица, выполнившего состав преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК»<sup>253</sup>.

В учебнике по Особенной части УК РФ под редакцией Г.А. Есакова также отмечается, что «в отличие от ст. 159 УК РФ, у застройщика в рассматриваемом случае нет исходно сформировавшегося намерения не выполнять свои обязательства перед гражданами»<sup>254</sup>. И по мнению М.Г. Жилкина, «наличие корыстной цели или мотива, желание завладеть денежными средствами и тем самым причинить ущерб собственнику исключают ответственность по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, и такие деяния должны быть квалифицированы как хищение по ст. 159 или 160 УК РФ»<sup>255</sup>.

Как правило, составы преступлений, включающие нарушение специальных правил, требований позитивного законодательства (в данном случае требований законодательства о долевом строительстве), предполагают заведомое нарушение таких требований и неосторожное отношение к наступившим вредным последствиям, при этом наступление таких последствий в определенном размере является криминообразующим признаком. Подобным образом сконструированы

---

<sup>253</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Особенная часть. Разделы VII – VIII (постатейный). Том 2 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>254</sup> Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. С. 226.

<sup>255</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 431-432.

составы нарушения правил дорожного движения и эксплуатации транспортных средств, нарушения требований охраны труда, нарушения правил безопасности при ведении строительных или иных работ и другие.

Представляется, что такая конструкция непосредственно связана с принципом *ultima ratio*: уголовно-правовые средства применяются только тогда, когда все другие средства исчерпаны или неэффективны. Не повлекшее причинения вреда нарушение требований законодательства должно влечь административную ответственность, а причинение небольшого ущерба – гражданско-правовую ответственность. И лишь причинение крупного ущерба может повлечь применение крайнего средства – уголовной ответственности.

Пункт 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, как уже было сказано, подразумевает причинение ущерба дольщикам на сумму переданных застройщику денежных средств: привлечение денежных средств подразумевает их передачу, а примечание указывает на то, что дом не введен в эксплуатацию и денежные средства не возвращены, следовательно, это преступление в подобных случаях причиняет имущественный ущерб дольщикам.

На то, что ущерб при совершении данного преступления причиняется по неосторожности, указывается, во-первых, в пояснительной записке к одному из законопроектов («...мошенничество предполагает наличие умысла на безвозмездное обращение в свою собственность имущества еще до заключения договора и внесения денежных средств, что не всегда имеет место на практике; наоборот, денежные средства привлекаются на благие цели, но затем неэффективно расходуются»)<sup>256</sup>, во-вторых, это ясно прослеживается в показаниях застройщиков, содержащихся в приговорах с ошибочной, на мой взгляд, квалификацией по ст. 159 УК РФ, не опровергнутых другими доказательствами. Позиция обвиняемых изложена в проанализированных судебных решениях следующим образом.

---

<sup>256</sup> Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью 201 Уголовного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

«Считает, что неумышленно причинил вред гражданам, пошел на обоснованный риск в своей деятельности в связи с нехваткой времени на завершение строительства, из-за возбуждения уголовного дела в отношении его и прекращения после этого финансирования со стороны частных лиц, не смог построить дом и выполнить обязательства перед дольщиками»<sup>257</sup>; «его действия неправомерно квалифицированы, поскольку речь идет о предпринимательской деятельности, которая получилась неудачной, в этом есть его вина, он не смог довести эту предпринимательскую деятельность до конца. У него отсутствовал умысел на совершение мошеннических действий, он всеми силами пытался довести проект до конца, даже при процедуре банкротства»<sup>258</sup>; «вину в инкриминируемом деянии он не признает, поскольку из денежных средств дольщиков он не взял себе ни копейки. Все их деньги пошли на строительство, на землю, на документацию. Его вина лишь в том, что он начал строить без разрешения на строительство»<sup>259</sup>.

В поддержку неосторожной формы вины говорит также криминологическая характеристика личности преступника, совершающего преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, данная А.Ю. Тереховым: «преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, как правило, совершают лица, *небрежно относящиеся к правилам и нормам закона*, не обладающие эмпатией и чувством сострадания по отношению к иным лицам, ставящие личные интересы значительно выше государственных и общественных, не уважая при этом последние, имеющие некорректные морально-нравственные ориентиры, *готовые пренебречь установленными нормами, интересами других лиц для достижения собственных целей*»<sup>260</sup>. Выделенные психологические признаки свойственны неосторожным преступникам.

---

<sup>257</sup> Приговор Вологодского городского суда Вологодской области от 07.11.2012 г. по делу № 1-843/2012.

<sup>258</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 19.06.2018 г. по делу № 1-67/2018 (1-475/2017).

<sup>259</sup> Приговор Промышленного районного суда г. Ставрополя от 29 октября 2014 г. по делу № 1-208/14.

<sup>260</sup> Терехов А.Ю. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика личности преступника, совершающего преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ // Российский судья. 2022. № 5 // СПС «КонсультантПлюс».

Очевидно, что застройщики хотели получить прибыль от строительства домов и предвидели, что в отсутствие разрешения на строительство они столкнутся с трудностями при введении домов в эксплуатацию, но без достаточных к тому оснований самонадеянно рассчитывали на то, что смогут достроить дома и ввести их в эксплуатацию, получив разрешение в ходе строительства или после, путем судебного разбирательства. Здесь по отношению к «скрытым» в незаконной деятельности последствиям в виде причиненного гражданам ущерба усматривается легкомыслие. В иных же случаях они не предвидели этих последствий, но как субъекты предпринимательской деятельности в этой сфере должны были и могли предвидеть, что при некоторых обстоятельствах нельзя будет ввести дом в эксплуатацию и исполнить свои обязательства перед дольщиками.

При этом может показаться, что виновный застройщик, предвидя возможность наступления общественно опасных последствий в виде причинения имущественного ущерба гражданам (например, вследствие сноса незаконной постройки), не желал, но сознательно допускал эти последствия, а значит, имеет место косвенный умысел. Такой подход представляется не соответствующим внутренней стороне деятельности лица, осуществляющего функции застройщика, по следующим причинам.

Разграничение косвенного умысла (в указанной части сознательного допущения последствий) и легкомыслия, как известно, является в достаточной степени затруднительным. Однако в доктрине выработаны признаки, по которым следует производить такое разграничение: считается, что косвенный умысел характеризуется предвидением реальной (именно в данном конкретном случае) возможности наступления общественно опасных последствий, а при легкомыслии только абстрактной возможности (не применительно к данному конкретному случаю)<sup>261</sup>.

---

<sup>261</sup> Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 7. Кн. 2. / [Наумов А. В. и др.]; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва: Юрлитинформ, 2016. С. 136.

Как указывает А.И. Рарог, «основное, главное отличие легкомыслия от косвенного умысла заключается в содержании волевого элемента. Если при косвенном умысле виновный сознательно допускает наступление общественно опасных последствий, то есть относится к ним *одобрительно* (здесь и далее выделено мной – М.П.), то при легкомыслии отсутствует не только желание, но и сознательное допущение этих последствий, и, наоборот, субъект стремится не допустить их наступление, относится к ним *отрицательно*»<sup>262</sup>. Далее автор обращает внимание на «третий интеллектуальный признак легкомыслия – осознание субъектом фактического наличия сил и обстоятельств, способных, по его мнению, предотвратить наступление общественно опасных последствий», «при этом расчет оказывается самонадеянным из-за несерьезного подхода к оценке этих обстоятельств»<sup>263</sup>. Относительно косвенного умысла А.И. Рарог также отметил, что «именно положительно, одобрительное отношение к последствиям сближает сознательное допущение с желанием, делает их разновидностями волевого содержания одной и той же формы вины»<sup>264</sup>.

Представляется, что осуществление виновным деятельности застройщика, всегда направленной на завершение проекта и получение прибыли, свидетельствует о том, что он отрицательно относится к своей абстрактно возможной предпринимательской неудаче в виде банкротства и, как следствие, неисполнения обязательств перед гражданами-дольщиками. Предположение о том, что застройщик может относиться к своей несостоятельности одобрительно, было бы абсурдно.

Из приведенных извлечений из показаний застройщиков, касающихся направленности их умысла, а также из анализа приведенных судами обстоятельств, которыми данные показания не опровергнуты, видно, что они причинили ущерб дольщикам по неосторожности. Поскольку законодателем рассматриваемый состав преступления сконструирован как формальный, квалификация деяния по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ возможна только при прямом умысле в

---

<sup>262</sup> Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 7. Кн. 2. С. 137.

<sup>263</sup> Там же. С. 137-138.

<sup>264</sup> Там же. С. 118.



отношении привлечения денежных средств в нарушение требований законодательства о долевом строительстве, и даже если указанное деяние повлекло причинение ущерба гражданам по неосторожности, это не имеет значение для квалификации преступления, поскольку признак причинения ущерба не отражен в диспозиции статьи, и деяние признается умышленным.

В то же время суды отменяют приговоры по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в связи с существенными противоречиями, если в нем описано умышленное отношение к возникшим последствиям в виде причинения ущерба гражданам: «при описании субъективной стороны преступного деяния, признанного судом доказанным, суд указал, что Потомский С.М. действовал умышленно, <...>, осознавая общественную опасность своих действий, *предвидя возможность наступления общественно-опасных последствий и желая их наступления* (выделено мной – М.П.)»<sup>265</sup>.

*De lege ferenda* предлагается сформулировать состав привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве как материальный с неосторожной формой вины: привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, повлекшее по неосторожности причинение крупного (особо крупного) ущерба гражданам вследствие неисполнения обязательств перед ними, без цели хищения.

Предлагаемые изменения уточняют редакцию нормы с учетом установленных и вмененных осужденным фактических обстоятельств по уголовным делам данной категории. Кроме того, такие изменения будут способствовать разграничению рассматриваемого состава с мошенничеством. Это существенно облегчит решение задачи по установлению отношения лица к фактическим наступившим последствиям. В частности, направление всех денежных средств на строительство объекта и связанные с этим расходы,

---

<sup>265</sup> Апелляционное постановление Верховного Суда Республики Крым от 10.02.2022 по делу № 22-207/2022.

принятие необходимых мер для ввода дома в эксплуатацию будут расцениваться как свидетельства отсутствия умысла на хищение.

Конечно, неосторожное отношение к последствиям при совершении преступления, предусмотренного главой 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» вызывает сомнения, поскольку общественная опасность такого преступления не очевидна. Тем не менее масштабность преступления и значимость его последствий для каждого отдельного потерпевшего свидетельствует о том, что общественная опасность этого деяния достаточна. О масштабности деяния говорит количество потерпевших, которым причинен вред, даже в рамках одного объекта строительства. Это всегда десятки людей, часто сотни. У них есть семьи, которые оказались лишены надежды на собственное жилье в будущем и которые зачастую еще должны вернуть банкам взятые на приобретение жилья займы. И в этом заключается значимость последствий преступления для каждого потерпевшего и его семьи.

Кроме того, такое изменение конструкции диспозиции повлечет частичную декриминализацию, поскольку на сегодняшний день уголовная ответственность предусмотрена за нарушение регуляторного законодательства, в том числе не повлекшего причинение какого бы то ни было ущерба. Именно в этой части предполагается декриминализация, поскольку уголовная ответственность будет наступать только в случае причинения ущерба по неосторожности. Причинение же ущерба умышленно должно быть квалифицировано по иным статьям Уголовного кодекса РФ (например, по ст.ст. 159, 160 или 165 УК РФ). Таким образом, речь идет об улучшении положения виновного лица.

Возможность совершения преступлений в сфере экономической деятельности по неосторожности в доктрине не исключается. Так, признает возможным совершение преступления в сфере экономической деятельности по неосторожности такой крупный исследователь соответствующей проблематики, как Н.А. Лопашенко. Она пишет: «что же касается незаконного предпринимательства в формах осуществления деятельности без регистрации, или с нарушением правил регистрации, или без лицензирования, и незаконной

банковской деятельности в формах без регистрации или без лицензирования, то они, представляется, могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности. Больше того, исходя из характера действий и необязательности наступления в результате таких действий последствий в виде крупного ущерба, можно констатировать на практике преимущественное совершение их с неосторожной формой вины»<sup>266</sup>.

Перечисленные процитированным криминалистом составы преступлений (незаконное предпринимательство и незаконная банковская деятельность без регистрации, или с нарушением правил регистрации, или без лицензирования) очень близки по природе и по конструкции составу привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

### **Осознание бланкетной противоправности деяния как признак субъективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ**

Для привлечения к уголовной ответственности необходимо, чтобы виновный, совершая преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, осознавал общественную опасность привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве и желал его совершить. Для вывода об осознании общественной опасности этого деяния необходимо установить, что лицо осознает противоречие действий по привлечению средств граждан положениям позитивно-правового законодательства, то есть Федерального закона № 214-ФЗ.

В литературе нет единого мнения по вопросу о необходимости осознания бланкетной противоправности, как и нет сложившейся терминологии: противоправность деяния в соответствии с бланкетным (регуляторным)

---

<sup>266</sup> Лопашенко Н.А. Указ. соч. С. 224.

законодательством в литературе называют смешанной<sup>267</sup>, двойной<sup>268</sup>, регуляторной<sup>269</sup>, бланкетной<sup>270</sup>, специальной<sup>271</sup>.

По мнению В.Н. Винокурова, высказавшегося по поводу содержания умысла при совершении преступлений в сфере экономической деятельности, «для конкретизации предмета предвидения правоприменителю следует устанавливать осознание субъектом не общественной опасности, а общественной значимости своих действий и предвидение наступления не общественно опасных последствий, а возможности причинения вреда интересам личности, общества и государства»<sup>272</sup>.

Одновременно автор в связи с проблемой отдаленности последствий (как вреда, причиняемого объекту преступления) и трудности выявления их осознания виновным указывает, что «почти все нормы, предусмотренные гл. 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» УК РФ, бланкетные. Вред от их совершения проявляется через определенное время, поэтому субъект должен сознавать не только общественную опасность, но и противоправность совершаемых действий»<sup>273</sup>. В этом он поддерживает И.В. Шишко и П.С. Яни<sup>274</sup>.

А.И. Рарог также заключает, что «безусловным показателем прямого умысла следует признать осознание лицом противоправного характера совершаемого деяния»<sup>275</sup>; с ним согласен и Г.А. Есаков<sup>276</sup>.

В рамках экономического уголовного права также нет единства относительно осознания противоправности деяния или преступного невежества,

---

<sup>267</sup> Пикуров Н.И. Квалификация преступлений с бланкетными признаками состава: Монография. – М.: Российская академия правосудия, 2009. С. 225.

<sup>268</sup> Яни П.С. Проблемы уголовно-правовой квалификации картеля // Законность. 2020. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>269</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 204.

<sup>270</sup> Винокуров В.Н. Объект преступления и предмет уголовно-правового регулирования // Современное право. 2020. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>271</sup> Закомолдин Р.В. Специальная бланкетная противоправность как признак преступлений, нарушающих специальные правила (на примере статей 340-344 УК РФ) // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2020. С. 5.

<sup>272</sup> Винокуров В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>273</sup> Винокуров В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>274</sup> Там же.

<sup>275</sup> Рарог А.И. Указ. соч. С. 94.

<sup>276</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 188.

как его иногда называют в литературе. Главный вопрос этой дискуссии – подлежит ли ответственности лицо, которое не знало о существовании запрета в бланкетном (регуляторном) законодательстве?

С одной стороны, классическая формула «незнание закона не освобождает от ответственности» говорит о том, что осознание противоправности деяния не требуется для привлечения к уголовной ответственности. С другой стороны, запрет объективного вменения требует наличия вины, то есть некоторого психического отношения к противоправному деянию, включающего в том числе осознание общественной опасности деяния при умышленном совершении преступления.

Но можно ли осознавать общественную опасность деяния, не зная о том, что оно запрещено законом, или даже будучи убежденным в том, что оно не запрещено? Специалисты в области экономического уголовного права, как правило, отвечают на этот вопрос отрицательно и указывают на необходимость осознания противоправности деяния. Г.А. Есаков называет эту точку зрения «господствующим в литературе мнением» и относит к ее сторонникам И.А. Клепицкого, И.В. Шишко, Б.В. Волженкина, Н.А. Лопашенко, П.С. Яни и, надо полагать, самого себя<sup>277</sup>.

Также Г.А. Есаков указывает, что осознание регуляторной противоправности является «составляющей осознания общественной опасности совершенного деяния» и неосознание следует рассматривать как фактическую ошибку<sup>278</sup>. Однако, как подчеркивает автор, следует отличать добросовестную уверенность в правомерности действий «от простой оценки своих действий как правильных и социально обусловленных»<sup>279</sup>. И.В. Шишко считает, что «...интеллектуальный элемент вины в налоговых преступлениях (и ряде других преступлений в сфере экономической деятельности) должен обязательно включать сознание лицом противоправности своего деяния»<sup>280</sup>. Н.А. Лопашенко

---

<sup>277</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 204-205.

<sup>278</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 206.

<sup>279</sup> Там же.

<sup>280</sup> Приводится по: Лопашенко Н.А. Указ. соч. С. 227.

также пишет, что «неосознание противоправности своего деяния влечет неосознание его общественной опасности», то есть вины, и далее: «привлечение лица к уголовной ответственности в том случае, когда оно не осознавало противоправности своего поведения и по обстоятельствам дела не могло осознавать, означает на практике объективное вменение, что недопустимо»<sup>281</sup>.

А.И. Рарог в работе, посвященной проблемам квалификации преступлений по субъективным признакам, дал следующее содержание интеллектуального элемента вины: «...содержание интеллектуального элемента вины зависит от способа законодательного описания преступления. В него входит осознание характера объекта, фактического содержания и социального значения совершаемого действия или бездействия. <...> Если законодатель вводит в число признаков состава преступления какой-либо дополнительный признак, характеризующий место, время, способ, обстановку и т.п., то осознание этих дополнительных признаков общественно опасного деяния также входит в содержание интеллектуального элемента вины»<sup>282</sup>. При этом автор подчеркивает необходимость выделения волевого отношения к главному объективному признаку состава преступления (надо полагать, речь идет о последствиях для материальных составов и деянии для формальных составов преступлений)<sup>283</sup>.

Н.И. Пикуров также обращает внимание на то, что «особенность совершения преступлений со смешанной противоправностью заключается в том, что сознательное нарушение правил (чаще всего норм безопасности), на которые ссылается уголовный закон, свидетельствует и об осознании виновным общественно опасного характера деяния»<sup>284</sup>.

Таким образом, применительно к составу привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве в содержание интеллектуального элемента вины следует включать наряду с собственно привлечением денежных средств (деянием) нарушение требований

---

<sup>281</sup> Лопашенко Н.А. Указ. соч. С. 228.

<sup>282</sup> Рарог А.И. Указ. соч. С. 66.

<sup>283</sup> Там же. С. 67.

<sup>284</sup> Пикуров Н.И. Квалификация преступлений с бланкетными признаками состава: Монография. – М.: Российская академия правосудия, 2009. С. 225.

законодательства о долевом строительстве, которое является либо способом совершения деяния, либо обстановкой его совершения, о чем было сказано в предыдущем параграфе данной работы. Лицо, не осознающее, что привлечение денежных средств таким способом и при таких обстоятельствах запрещено, не может осознавать общественную опасность деяния в целом, а потому не подлежит уголовной ответственности в силу отсутствия в содеянном состава преступления.

Общественная опасность – это способность деяния причинять вред охраняемым уголовным законом интересам<sup>285</sup>. Формальная конструкция состава не требует доказывания общественно опасных последствий, однако вменение такого состава требует установления осознания лицом возможности причинения вреда охраняемым уголовным законом интересам (в данном случае интересам дольщиков). Как отмечает А.И. Рарог, «общественно опасным является лишь такое деяние, которое по своим объективным фактическим свойствам способно причинить вред определенным общественным отношениям, охраняемым уголовным законом, т.е. посягает на определенный объект»<sup>286</sup>, который, обсуждая позицию П.С. Дагеля о выделении нового вида неосторожности – «преступного невежества», имеющего место в случаях причинения общественно опасных последствий, наступление которых субъект не предвидел и по своему невежеству не мог предвидеть, поскольку взялся осуществлять деятельность, требующую специальных познаний, не обладая таковыми, приходит к выводу о том, что в таких случаях имеет место либо легкомыслие, либо небрежность (если лицо не осознавало общественную опасность действий, но могло и должно было), либо невиновное причинение вреда (если лицо не могло осознавать общественную опасность своих действий)<sup>287</sup>.

В завершение рассмотрения вопроса о необходимости осознания бланкетной противоправности деяния хотелось бы подчеркнуть, что такое отсутствует только при добросовестной уверенности лица в правомерности своих

---

<sup>285</sup> Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 173.

<sup>286</sup> Рарог А.И. Указ. соч. С. 79.

<sup>287</sup> Там же. С. 128.

действий. Если лицо, осуществляя предпринимательскую деятельность в сфере долевого строительства, не озаботилось изучением отраслевого законодательства, его нельзя признать ни добросовестным, ни уверенным в отсутствии нарушений. Осуществление предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства в отсутствие знания отраслевых норм в каком-то смысле само по себе общественно опасно. В этом случае отношение лица можно охарактеризовать как «буду совершать действия (бездействовать) вне зависимости от того, законны ли они», следовательно, его умысел должен быть расценен как прямой.

### **Выводы**

Несмотря на то, что объективная сторона деяния состоит в нарушении специальных правил ведения соответствующего вида экономической деятельности, адресованных лицам, осуществляющим деятельность в сфере долевого строительства, субъект преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, может быть как общим, так и специальным.

Это связано с тем, что в число положений, регулирующих участие в долевом строительстве объектов недвижимости, включено и требование осуществления анализируемой деятельности исключительно юридическими лицами, а также специальным фондом субъекта Российской Федерации. С учетом этого исполнителем привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве может быть любое лицо, в том числе действующий от своего имени индивидуальный предприниматель, лицо, не зарегистрированное в данном качестве, но фактически осуществляющее соответствующую деятельность, сотрудник организации-застройщика, в том числе ее руководитель, а также учредитель организации, ее юридический или фактический бенефициар.

Отнесение законодателем состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, к формальным определяет форму вины, с которой данный состав выполняется: привлечение денежных средств граждан в нарушение требований



законодательства о долевом строительстве может быть совершено только умышленно. При этом обязательным условием привлечения к уголовной ответственности является осознание противоправности привлечения денежных средств граждан, выражающейся в нарушении лицом требований законодательства о долевом строительстве; в отсутствие такого осознания, в том числе когда лицо было обязано в силу руководящего характера своей деятельности в организации знать и надлежащим образом понимать соответствующие требования законодательства, это лицо не подлежит уголовной ответственности по названной норме в силу отсутствия вины, но при условии добросовестного заблуждения такого лица. При этом осознание противоправности в субъективной стороне состава рассматриваемого преступления требуется, поскольку оно во всяком случае совершения этого преступления влияет на осознание общественной опасности.

Поскольку цель осуществления предпринимательской деятельности, заключающаяся в получении законной прибыли, исключает направленность умысла на причинение ущерба вследствие неисполнения обязательств перед участниками долевого строительства, преступление (в предлагаемой редакции) может быть совершено только по неосторожности. Косвенный умысел исключается в связи с тем, что лицо, выполняя состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства и желая получить законную прибыль от предпринимательской деятельности, не может относиться к причинению ущерба гражданам безразлично или тем более одобрительно, а, напротив, пытается всячески избежать его причинения.

## **ГЛАВА 2. ПРОБЛЕМЫ УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН В НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

### **§ 1. Проблемы квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве**

**Разграничение мошенничества и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве<sup>288</sup>**

Главной практической проблемой статьи 200<sup>3</sup> УК РФ является ее неприменение в случаях, когда для этого есть все основания. Нельзя сказать, что с переходом на проектное финансирование застройщики перестали привлекать денежные средства граждан с нарушением требований законодательства о долевом строительстве. Однако привлечение денежных средств граждан при самых грубых и опасных нарушениях (отсутствие разрешения на строительство, уклонение от государственной регистрации договоров, использование договоров, отличных от договора участия в долевом строительстве) гораздо чаще квалифицируется судами как мошенничество, а не привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве. В литературе также можно встретить смешение признаков этих двух составов<sup>289</sup>.

---

<sup>288</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующих статьях: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс»; Пичугина М.А. Разграничение мошенничества и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве (200<sup>3</sup> УК) // Законность. 2022. № 6. С. 41–46.

<sup>289</sup> Так, вызывает вопросы заголовок статьи о составе преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, - «Новое в законодательстве: уголовная ответственность за *обман* участников долевого строительства» (Курников А.Г. // Жилищное право. 2016. № 7). А.М. Жуков называет рассматриваемый состав «специальным видом мошенничества в сфере долевого жилищного строительства» (Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства // Законность. 2017. № 1).

В судебной практике можно выделить категорию дел со следующим набором фактических обстоятельств: застройщик в отсутствие разрешения на строительство (а значит, и в отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации и государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве) привлекает денежные средства граждан; однако привлеченных и собственных денежных средств оказывается недостаточно, чтобы завершить строительство; застройщик банкротится, обязательства перед дольщиками<sup>290</sup> не исполнены.

Как показал анализ судебной практики, примерно в 60% случаев суд квалифицирует содеянное по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и в 40% – по ст. 159 УК РФ<sup>291</sup>. Очевидно, что судам бывает очень сложно разграничить эти два состава, и поскольку понятно, что одни и те же фактические обстоятельства не могут быть квалифицированы по-разному, в каких-то случаях определенно имела место ошибка в уголовно-правовой оценке деяния.

Е.В. Хромов и В.Ю. Зябликов относительно квалификации преступлений в сфере долевого строительства указывают, что «оценка тождественных юридических фактов имеет разнонаправленный характер, приводя в одних случаях к вынесению обвинительных, в других - оправдательных приговоров»<sup>292</sup>. Представляется, что причиной расхождений в квалификации является неверный выбор признаков, по которым судами проводится разграничение рассматриваемых составов.

Квалификация по ст. 159 УК РФ в рассматриваемых случаях основывается на том, что наличие грубых нарушений Федерального закона № 214-ФЗ расценивается судами в качестве непреодолимого препятствия для строительства, которое свидетельствует о заведомой для подсудимого невозможности введения

---

<sup>290</sup> Под дольщиком в контексте обсуждения состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, понимается гражданин, передавший денежные средства с целью участия в долевом строительстве не только по договору участия в долевом строительстве или иному договору, но и без заключения письменного договора (например, путем внесения денежных средств в качестве пая в жилищно-строительный кооператив).

<sup>291</sup> Реквизиты использованных судебных решений приведены в анкете судебной практики (см. Приложение 2. Анкета судебной практики по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и ст.ст. 159, 160, 201 УК РФ в области долевого строительства).

<sup>292</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Квалификация действий застройщика в сфере долевого строительства // Уголовное право. 2022. № 10. С. 43.

дома в эксплуатацию и, следовательно, невозможности исполнения обязательств перед дольщиками<sup>293</sup>.

При этом суды цитируют Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48, в соответствии с которым о наличии умысла на мошенничество, связанное с преднамеренным неисполнением обязательств по договору, «могут свидетельствовать, в частности, заведомое отсутствие у лица реальной возможности исполнить обязательство в соответствии с условиями договора, использование лицом при заключении договора поддельных документов, в том числе документов, удостоверяющих личность, уставных документов, гарантийных писем, справок, сокрытие лицом информации о наличии задолженностей и залогов имущества, распоряжение полученным имуществом в личных целях вопреки условиям договора и другие»<sup>294</sup>. Последние два критерия суды также используют в решениях по ст. 159 УК РФ в сфере долевого строительства, но только наряду с первым – заведомым отсутствием у лица реальной возможности исполнить обязательство перед дольщиками в соответствии с условиями договора.

Наличие указанных критериев, свидетельствующих об изначальном отсутствии у застройщика намерений исполнять обязательства перед дольщиками, суды обосновывают следующими фактическими обстоятельствами.

1. Заведомое отсутствие у лица реальной возможности исполнить обязательство в соответствии с условиями договора имеет место, по мнению судов, если лицом не было получено разрешение на строительство (текст в извлечениях выделен мной. – М.П.).

Так, суд указал: «Т.А. в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ от 24 декабря 2004 года убеждал граждан, желающих приобрести жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах, заключить с ПОРП «Ваш Дом» договор об участии в хозяйственной деятельности потребительского общества,

---

<sup>293</sup> Приговор Черемушкинского районного суда г. Москвы от 08.06.2016 по делу № 1-18/16.

<sup>294</sup> Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» - абз. 2 п. 4 // Бюллетень Верховного Суда РФ. Февраль, 2018. № 2. // СПС «КонсультантПлюс».

результатом исполнения условий которого будет предоставление гражданам жилых и нежилых помещений, заведомо зная, что *не располагает реальной возможностью осуществить строительство жилого дома ввиду отсутствия разрешения на строительство*». При этом отсутствие разрешения на строительство является единственным фактическим обстоятельством в этом решении, свидетельствующим об отсутствии реальной возможности исполнить свои обязательства: *«Дом фактически достроен, с коммуникациями, но Администрация города отказывается принять его в эксплуатацию и дать согласие на регистрацию строения. Все денежные средства, внесенные пайщиками, были потрачены только по целевому назначению»*<sup>295</sup>.

В другом случае подсудимый привлек денежные средства, *«не имея разрешения на строительство, без опубликования, размещения и представления проектной документации, в отсутствие этих документов, что лишало И.Л. права получения в последующем квартиры в момент заключения договора и получения ее автомашин, даже на случай завершения строительства»*<sup>296</sup>.

2. Сокрытие лицом информации о наличии задолженностей и залогов имущества. Использование заемных средств в долевом строительстве является нормой, тем более после перехода на проектное финансирование, когда использование денежных средств дольщиков в процессе строительства невозможно. Однако сокрытие задолженности перед банком от дольщиков, по мнению судов, свидетельствует об умысле на хищение денежных средств дольщиков.

Так, в приговоре указано: *«Из показаний ряда потерпевших, кроме того, следует, что М.А.АА. вводил их в заблуждение и относительно финансового благополучия руководимой им организации-застройщика, утверждая о наличии в собственности земельных участков в центре г. Москвы, строительной техники и осуществлении строительства на собственные денежные средства, чем объясняются обещанные им сокращенные сроки строительства. При этом*

---

<sup>295</sup> Приговор Черемушкинского районного суда г. Москвы от 08.06.2016 по делу № 1-18/16.

<sup>296</sup> Приговор Якутский городской суд Республики Саха (Якутия) от 12.07.2018 по делу № 1-10/2018 (1-315/17).

единственный дорогостоящий актив ООО «СтандартПромСтрой» - приобретенные у ООО «Центр электронных торгов» земельные участки, правом собственности на которые бравировал перед потерпевшими М.А.АА., *находились в ипотеке у указанной организации, а потому обеспечить исполнение подсудимым принятых на себя обязательств заведомо не могли*, и были возвращены залогодержателю вскоре после осуществления М.А.АА. его преступного замысла»<sup>297</sup>.

Аналогичные выводы можно увидеть и в приговоре по другому делу: «Об умысле Х. на завладение денежными средствами и иным имуществом потерпевших путем мошенничества свидетельствуют установленные судом характер и способ совершенного им преступления, оформление заведомо невозвратных кредитов, *умышленное сокрытие от потерпевших при заключении договоров уступки права требования информации о нахождении прав требования передачи квартир в строящихся жилых домах в залоге у банка, либо обещание в последующем освободить имущественные права на квартиры от залога без намерения его выполнения*»<sup>298</sup>. В этом случае суд не посчитал значимым тот факт, что некоторым потерпевшим было известно о залоге.

3. Распоряжение полученным имуществом в личных целях вопреки условиям договора или иное нецелевое расходование денежных средств, полученных от граждан-дольщиков.

Иногда в делах речь действительно идет о выводе средств из организации («получение из кассы Фонда денежных средств на вымышленное имя или выдача завышенной заработной платы и других платежей работником Фонда, в том числе и фактически не работавшим») <sup>299</sup>. Но также имеют место случаи, когда застройщик расходовал денежные средства дольщиков с одного объекта на строительство другого объекта<sup>300</sup> или на нужды организации, не связанные со

---

<sup>297</sup> Приговор Вахитовского районного суда г. Казани от 13.06.2018 по делу № 1-30/2018 (1-450/17).

<sup>298</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Саратова от 13.11.2018 по делу № 1-206/2018.

<sup>299</sup> Приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 14.07.2016 по делу № 1-116/2016.

<sup>300</sup> Приговор Таганрогского городского суда Ростовской области от 12.07.2016 по делу № 1-24-2016; Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 по делу № 1-102/2019.

строительными работами, – аренду офисного помещения, заработную плату сотрудникам и проч.<sup>301</sup>

Таким образом, анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что квалификация деяния застройщика по ст. 159 УК РФ основывалась на установлении, что виновным были привлечены денежные средства граждан до получения разрешения на строительство. В этом случае суды, по сути, презюмируют заведомое отсутствие у застройщика реальной возможности исполнить обязательства и ввести дом в эксплуатацию. При этом суды не принимают во внимание последующее введение дома в эксплуатацию в результате получения разрешения на строительство или отмены решения суда о сносе построенного дома, вынесенного по иску администрации муниципального образования.

Так, суд отклонил доводы защиты о том, что, поскольку решением суда право собственности на многоквартирный жилой дом признано за подсудимым и государственная регистрация права проведена, вина подсудимого в хищении не доказана: «на момент заключения указанных договоров К.Д., являясь директором ООО «ЮЖС» достоверно знал, что у ООО «ЮЖС» отсутствует разрешение на строительство многоквартирного дома по указанному адресу, земельный участок не принадлежал ООО «ЮЖС», и не имел разрешенного вида использования для строительства многоквартирного дома, а само ООО «ЮЖС» фактически никакой деятельности не вело»<sup>302</sup>. В итоге получилось, что застройщик построил дом и ввел его в эксплуатацию, после чего был осужден на 5 лет лишения свободы за мошенничество. Что же касается довода о том, что «ООО «ЮЖС» фактически никакой деятельности не вело», то, во-первых, организация, возглавлявшаяся лицом, впоследствии осужденным, выступала в роли заказчика работ, которые выполнялись подрядными организациями, а, во-вторых, как можно понять из материалов дела, осужденный и рассчитывал на то, что право собственности на дом будет им получено и потому он сумеет выполнить обязательства перед

---

<sup>301</sup> Приговор Хорошевского районного суда г. Москвы от 09.06.2012 по делу № 1-3/2012.

<sup>302</sup> Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017).

гражданами.

Казалось бы, факт введения дома в эксплуатацию или хотя бы получение разрешения в процессе строительства или отмена решения суда о сносе дома свидетельствуют о том, что введение дома в эксплуатацию в данном случае вполне возможно. Не говоря о том, что долгие годы начало строительных работ до получения разрешения на строительство было едва ли не общепринятой практикой. Однако и в этих случаях суды говорят о заведомом отсутствии у застройщика реальной возможности исполнить обязательства перед дольщиками<sup>303</sup>.

Если застройщик под предлогом долевого строительства похитил деньги дольщиков, как следует решать судьбу дома? Можно ли считать денежные средства дольщиков похищенными и обращенными подсудимым в свою пользу (по крайней мере, в полном объеме), если дом возведен? Суды отвечают на этот вопрос единообразно: строительство велось для создания видимости исполнения обязательств перед дольщиками и предотвращения их обращения в правоохранительные органы.

Так, на момент допроса обвиняемого строительство одного из объектов было выполнено на 95%, оставалось подключить газ по уже проложенным коммуникациям, поклеить обои и покрасить подъезд. Второй объект был выполнен на 80%, заканчивалась черновая отделка и переходили на чистовую. Все это застройщик, по мнению суда, сделал «для видимости», чтобы похитить деньги дольщиков под прикрытием строительства, не намереваясь исполнять свои обязательства перед дольщиками<sup>304</sup>. В другом деле суд указал, что застройщик «для видимости» возвел объект на 65-70%<sup>305</sup>.

---

<sup>303</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 09.01.2019 по делу № 1-325/2018; Приговор Вологодского городского суда Вологодской области от 07.11.2012 по делу № 1-843/2012; Приговор Ленинского районного суда г. Новосибирска от 03.08.2011 по делу № 1-6/2013 (1-45/2012; 1-615/2011); Приговор Центрального районного суда г. Сочи от 24.09.2019 по делу № 1-424/2019; Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018.

<sup>304</sup> Приговор Выксунского городского суда Нижегородской области от 25.01.2019 по делу № 1-6/2019.

<sup>305</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020 (1-579/2019).



Из обвинительных решений по ряду уголовных дел следует, что застройщики построили дома полностью, но не смогли ввести в эксплуатацию<sup>306</sup>. Но на какие средства были возведены эти дома, если деньги похищены? В последнем из приведенных дел, не получив точного ответа по результатам экспертизы, суд указал, что этот вопрос не имеет значения для квалификации деяния как мошенничества. Поскольку мошенничество считается оконченным после того, как лицо получило реальную возможность распоряжаться похищенным имуществом, вопрос о том, как именно оно им распорядилось, выходит за рамки квалификации и значения для нее не имеет: даже если застройщик израсходовал деньги дольщиков на строительство – это его дело, но ранее он похитил их. Аналогичную позицию можно встретить во многих других судебных решениях по данной категории дел<sup>307</sup>.

Застройщики, как правило, вину в мошенничестве не признают, заявляя, что потратили все средства на строительство, и просят переквалифицировать на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. Суды же в удовлетворении ходатайства отказывают, мотивируя свое решение следующими доводами.

«Отграничение хищений от привлечения денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости проводится по следующим признакам. Мошенничество совершается путем обмана или злоупотребления доверием, а при привлечении денежных средств застройщик (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) может сообщить дольщикам о действительном положении дел, например об отсутствии некоторых разрешительных документов на строительство. При мошенничестве можно завладеть не только чужим имуществом, но и приобрести право на чужое имущество, а ст. 200<sup>3</sup> УК РФ предполагает только привлечение денежных

---

<sup>306</sup> Приговор Верховного суда Республики Башкортостан от 15.02.2017 по делу № 22-627/2017 (22-12558/2016); Приговор Курчатовского районного суда г. Челябинска от 25.06.2018 по делу № 1-3/2018.

<sup>307</sup> Апелляционное определение Томского областного суда от 29.06.2020 по делу № 22-471/2020; Приговор Ленинского районного суда г. Саратова от 13.11.2018 по делу № 1-206/2018; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 по делу № 22-5486/2021; Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 16.01.2019 по делу № 44у-46/19.

средств. При мошенничестве лицо может располагать всеми необходимыми документами для строительства. Квалифицировать содеянное по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ возможно только при отсутствии документов, перечень которых закреплен в законодательстве, регулирующем порядок ведения долевого строительства. Хищение характеризуется корыстной целью, а состав ст. 200<sup>3</sup> УК РФ - любыми целями, за исключением корыстной»<sup>308</sup>.

Однако столь обстоятельное теоретическое разъяснение в приговорах – редкость. Обобщение обоснований отказа судов в переквалификации мошенничества, связанного с преднамеренным неисполнением обязательств по договору, на состав привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства выглядит следующим образом.

1. В деянии имеют место признаки хищения<sup>309</sup>. Это обоснование встречается в приговорах наиболее часто. Вероятно, причиной тому – прямое указание в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 на этот очень общий ориентир. В качестве разграничительного признака суды часто указывают «корыстную цель» привлечения денежных средств граждан. Корыстная цель в данном случае рассматривается как признак хищения в соответствии с пунктом 1 примечаний к ст. 158 УК РФ<sup>310</sup>.

2. Обвиняемый и возглавляемое им общество деятельности не осуществляли и не имели полномочий осуществлять в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ<sup>311</sup>. В некоторых случаях речь идет действительно не о застройщиках, а, например, о подрядчиках, с которыми обещали расплатиться площадями, но не расплатились. Но если юридическое лицо не соответствует требованиям Федерального закона № 214-ФЗ, предъявляемым к застройщикам, однако является им функционально,

---

<sup>308</sup> Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019.

<sup>309</sup> Приговор Вахитовского районного суда г. Казани от 13.06.2018 по делу № 1-30/2018 (1-450/17); Приговор Курчатковского районного суда г. Челябинска от 25.06.2018 по делу № 1-3/2018; Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 18.12.2018 по делу № 1-19/2018 (1-475/2017); Приговор Ленинского районного суда г. Томска от 26.12.2018 по делу № 1-119/2018; Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 09.07.2018 по делу № 1-17/2018.

<sup>310</sup> Приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 14.07.2016 по делу № 1-116/2016.

<sup>311</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2016 по делу № 10-18470/16; Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017).

представляется, что по смыслу ст. 200<sup>3</sup> УК РФ такое юридическое лицо все же должно рассматриваться как застройщик для целей вменения ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

3. Потерпевшим причинен ущерб. По мнению судов, состав преступления, за которое предусмотрена уголовная ответственность ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, является формальным, диспозиция статьи не предусматривает наступление каких-либо последствий, в том числе причинение ущерба потерпевшим<sup>312</sup>.

На фундаменте этих доводов судами строится вывод о том, что «квалификация действий подсудимого по статье 200<sup>3</sup> УК РФ охватит лишь часть признаков совершенных им преступлений и фактически позволит избежать уголовной ответственности за совершенные им хищения чужого имущества, поскольку корыстный мотив, совершение преступления путем обмана и причинение потерпевшим ущерба останутся в этом случае за рамками уголовно-правовой квалификации содеянного»<sup>313</sup>. Конечно, нельзя не согласиться с тем, что при наличии всех признаков хищения деяние должно быть квалифицировано по статье 159 УК РФ, а не 200<sup>3</sup> УК РФ. Вместе с тем фактические обстоятельства, на которые ссылаются суды, не обязательно свидетельствуют о наличии в деянии **всех** признаков хищения.

А.Н. Лясколо также приводит перечень причин, которые суды указывают в качестве мотивировки при отказе в переквалификации ст. 159 на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в их числе:

- 1) **«только нарушение порядка** привлечения денежных средств граждан в долевое строительство, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ, охватывается ст. 200<sup>3</sup> УК РФ;
- 2) ответственность по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ наступает только при **отсутствии признаков хищения;**

---

<sup>312</sup> Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017); Приговор Советского районного суда г. Уфы от 15.05.2017 по делу № 1-3/2017; Приговор Жуковского районного суда Брянской области от 19.07.2022 по делу № 1-2/2022.

<sup>313</sup> Приговор Верховного суда Республики Башкортостан от 15.02.2017 по делу № 22-627/2017 (22-12558/2016).

3) осуществление строительства в отсутствие полномочий застройщика **не признается деятельностью** по смыслу Федерального закона № 214-ФЗ и не охватывается ст. 200.3 УК РФ;

4) присущий мошенничеству **обман не может быть способом** совершения преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ»<sup>314</sup>.

Кроме того, А.Н. Лясколо указывает, что из всех перечисленных критериев «именно **обман** может служить наиболее точным критерием разграничения рассматриваемых преступлений; обман как способ привлечения денежных средств «тянет» за собой все остальные признаки хищения, делает их более явными, подводит к более обоснованному выбору ст. 159 УК РФ»<sup>315</sup>.

Как представляется, обман не обязательно гарантирует наличие всех признаков хищения, в том числе корыстной цели. Застройщик может обмануть дольщика о наличии разрешения на строительство, но это не обязательно означает наличие у него умысла на хищение: застройщик может рассчитывать на получение разрешения на строительство в скором времени по «договоренности» с администрацией и полученные деньги направлять исключительно на цели строительства. И такие случаи в практике встречаются.

Обман дольщика об отсутствии нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ не может свидетельствовать о правильности квалификации содеянного как мошенничества, поскольку ст. 200<sup>3</sup> УК РФ охватываются в том числе нарушения требований Федерального закона № 214-ФЗ, о которых дольщикам не было известно.

При этом некоторые суды указывают, что способом изъятия при мошенничестве в сфере долевого строительства является обман относительно возможности и намерения исполнить обязательства<sup>316</sup>. Обман об отсутствии

---

<sup>314</sup> Лясколо А.Н. Указ. соч. С. 35.

<sup>315</sup> Там же. С. 35.

<sup>316</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.01.2021 по делу № 22-81/2021; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 по делу № 22-5486/2021.

нарушений, напротив, не является способом изъятия, а лишь свидетельствует (в числе прочих фактических обстоятельств) о направленности умысла виновного<sup>317</sup>.

Однако в судебной практике<sup>318</sup> можно встретить и квалификацию по ст. 159 УК РФ привлечения денежных средств граждан в случае, если застройщик обманул дольщика об отсутствии нарушений законодательства. Конечно, при таких обстоятельствах имеют место не всякие нарушения законодательства о долевом строительстве, а настолько серьезные, что влекут риск неисполнения обязательств перед гражданами, такие как отсутствие разрешения на строительство объекта, отсутствие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и использование отличных от последнего договоров.

Данная позиция вызывает сомнения в части содержания обмана: в случае, если виновный изначально не намеревался исполнять обязательства перед дольщиками, а безвозмездно изъяс их денежные средства, обман должен быть о намерении исполнить свои обязательства. При этом сокрытие лицом информации (в том числе о нарушениях) в соответствии с абз. 2 п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 лишь свидетельствует о наличии умысла на мошенничество, но не является содержанием обмана. В судебной практике по делам о мошенничестве в сфере долевого строительства встречается следующая формулировка: «обман граждан относительно возможности и намерений выполнить взятые на себя обязательства по строительству и передаче им в собственность соответствующих объектов недвижимости»<sup>319</sup>.

Поскольку в диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ не содержится указаний на осведомленность дольщиков о наличии нарушений требований Федерального закона № 214-ФЗ, нет оснований для ограничительного толкования и привлечения

---

<sup>317</sup> Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018; Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019.

<sup>318</sup> Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 17.09.2018 по делу № 22-2062/2018; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20.01.2021 по делу № 77-274/2021; Приговор Евпаторийского городского суда Республики Крым от 21.03.2022 по делу № 1-1/2022(1-217/2021).

<sup>319</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020 (1-579/2019); аналогичная формулировка в Приговоре Ленинского районного суда г. Севастополя от 18.06.2020 по делу № 1-6/2020.

застройщика к ответственности лишь в случае наличия такой осведомленности. Поэтому ст. 200<sup>3</sup> УК РФ охватывает как случаи, когда дольщикам было известно о нарушениях требований Федерального закона № 214-ФЗ, так и случаи, когда застройщик умолчал о наличии таковых или сообщил ложные сведения об отсутствии нарушений. То есть для разграничения с мошенничеством важно не собственно то, что он солгал гражданам, а то, на что была направлен обман.

Кроме того, законодательство в сфере долевого строительства построено на принципе защиты слабой стороны – дольщика. По этой причине добровольное принятие на себя рисков со стороны дольщика в принципе не имеет правового значения. К примеру, положение о выплате неустойки, превышающей размер, установленный в Федеральном законе № 214-ФЗ, является ничтожным. Уголовное законодательство в Общей части также не содержит такого обстоятельства, исключающего преступность деяния, как согласие потерпевшего на причинение вреда. Поэтому нет оснований для ограничительного толкования ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и исключения из области ее действия случаев, когда дольщик не был осведомлен о нарушениях требований Федерального закона № 214-ФЗ.

Умысел на хищение должен возникнуть до получения денежных средств, то есть виновный должен изымать денежные средства, не намереваясь на момент их получения исполнять обязательства перед застройщиками, чего требует такой признак хищения, как безвозмездность. На важность указанного признака при разграничении рассматриваемых составов обращает внимание также П.С. Яни<sup>320</sup>.

Но если суд, анализируя фактические обстоятельства, приходит к выводу, что на момент изъятия денежных средств виновный не имел возможности исполнить обязательства перед дольщиками, этого еще недостаточно для квалификации содеянного в качестве мошенничества. Должно быть доказано, что виновный осознавал факт того, что исполнение обязательств перед дольщиками, то есть введение дома в эксплуатацию, невозможно.

---

<sup>320</sup> Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Особенная часть. Разделы VII – VIII (постатейный). Том 2 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

Установление такого осознания необходимо потому, что мошенничество, как и любая другая форма хищения, может быть совершено только с прямым умыслом в связи с наличием обязательного признака – корыстной цели. Соответственно, если виновный не осознает, что объект не может быть введен в эксплуатацию, что подтверждается последовательными попытками этого добиться, он не может нести ответственность за мошенничество. Иное означало бы объективное вменение, запрещенное уголовным законодательством. К сожалению, в судебной практике и литературе при квалификации не уделяется достаточно внимания субъективным признакам состава, и вменение зачастую оказывается основано только на установлении объективных признаков состава.

М.Г. Жилкин приводит следующие признаки, указывающие на наличие цели хищения из судебной практики: «отсутствие у лица намерений и реальной возможности выполнения принятых на себя обязательств по строительству многоквартирного дома; неиспользование лицом в реальной финансово-хозяйственной деятельности принятых от потерпевших денежных средств; предоставление потерпевшему ложной информации о якобы законной деятельности, которая фактически не осуществлялась (постановление Московского городского суда от 24.05.2019 № 4у-2168/2019)<sup>321</sup>.

Представляется, что при разграничении составов преступлений, предусмотренных ст.ст. 159 и 200<sup>3</sup> УК РФ, следует в первую очередь ориентироваться на субъективные признаки составов. Предлагается использовать для разграничения названных составов следующие признаки: форма вины (в части отношения к последствиям в виде причинения ущерба дольщикам – умысел или неосторожность), наличие/отсутствие корыстной цели, осознание виновным невозможности надлежащего исполнения обязательств перед дольщиками и данные, свидетельствующие о направленности умысла виновного.

1. С учетом обязательного наличия корыстной цели как признака хищения мошенничество может быть совершено только с прямым умыслом, в то время как

---

<sup>321</sup> Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации. Т. 2. С. 432.

при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ виновный может причинить ущерб только по неосторожности (данный тезис был более подробно изложен в предыдущем параграфе). Таким образом, при наличии фактических обстоятельств, свидетельствующих о том, что виновный не желал наступления общественно опасных последствий в виде причинения ущерба дольщикам или не предвидел наступление этих последствий, – деяние следует квалифицировать по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

М.Г. Жилкин, анализируя положения п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 48 от 30.11.2017 о разграничении мошенничества с преступлениями, предусмотренными ст.ст. 172<sup>2</sup> и 200<sup>3</sup> УК РФ, указывает, что при организации привлечения денежных средств граждан («финансовых пирамид») лицо не преследует цель завладеть чужим имуществом и не желает причинения ущерба его собственнику»<sup>322</sup>. Представляется, что указанный вывод можно распространить и на привлечение денежных средств граждан для целей строительства, так как в данном пункте Постановления Пленума Верховного Суда РФ речь идет в равной степени и о преступлении, предусмотренном ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

2. Как показывает анализ материалов рассматриваемой категории дел<sup>323</sup>, виновный причиняет ущерб дольщикам не умышленно, а по неосторожности. Застройщик, будучи предпринимателем, действительно хочет завершить проект и исполнить обязательства перед дольщиками, чтобы получить прибыль. В противном случае, то есть исходя из отсутствия у него намерения похитить получаемые от граждан средства, отсутствовала бы и цель ведения предпринимательской деятельности. Однако недобросовестный застройщик осуществляет свою деятельность с грубыми нарушениями, подвергая существенному риску полученные сбережения граждан. Вследствие этих

---

<sup>322</sup> Жилкин М.Г. Преступления в сфере предпринимательской деятельности: проблемы классификации и дифференциации ответственности: монография. М.: Юриспруденция, 2019. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>323</sup> Подробнее см.: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2. С. 73-85.



нарушений обязательства перед дольщиками оказываются не исполнены (например, застройщик произвел неверные расчеты по проекту, и денежных средств оказывается недостаточно, или администрация отказывается вводить дом в эксплуатацию) и гражданам причиняется ущерб в виде утраты имущества и неполучения взамен должного, то есть предусмотренного договором жилья. Вместе с тем, ни прямым, ни косвенным умыслом такие последствия не охватываются. Обязательным признаком мошенничества как хищения является корыстная цель, содержание которой проанализировано ниже.

Представляется, что при наличии корыстной цели речь идет именно о незаконном обогащении лица, связанном с безвозмездным изъятием имущества. Соответственно, стремление получить прибыль организацией-застройщиком за предоставление дольщикам жилых помещений нельзя определить как корыстную цель, несмотря на допущенные нарушения порядка привлечения денежных средств дольщиков. Как уже было сказано, в данном случае у виновного чаще всего имеется цель извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц, как она понимается в составе злоупотребления полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации (ст. 201 УК РФ). Ввиду этих нарушений такую прибыль тоже сложно назвать законной, но в данном случае незаконность заключается не в безвозмездном изъятии имущества, а в нарушении порядка получения такой прибыли. Так, Приморский краевой суд указал: «судебная коллегия приходит к выводу, что потерпевшим ФИО11 и ФИО38 осужденным было предоставлено эквивалентное возмещение понесенных ими расходов в виде инвестиционных взносов. Данное обстоятельство исключает наличие в действиях Б. корыстной цели, а также обязательного признака хищения – безвозмездности. Вопрос документального оформления права на полученное дольщиками жилье не может влиять на выводы судебной коллегии об отсутствии составов преступлений в действиях Б. в отношении имущества ФИО11 и ФИО38,

поскольку квартиры ими фактически получены, потерпевшие в них проживают в течение продолжительного времени»<sup>324</sup>.

Ленинский районный суд г. Курска подчеркнул, что для квалификации деяния при рассматриваемых обстоятельствах необходимы все признаки хищения, в том числе «безвозмездность, что характеризует хищение как изъятие и (или) обращение чужого имущества в пользу виновного или других лиц без возмещения его эквивалента и при отсутствии у лица намерения осуществить такое возмещение в будущем»<sup>325</sup>. Правда, некоторые суды при квалификации деяния по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ все же указывают на наличие корыстной цели у виновного<sup>326</sup>. Тогда как вышестоящие суды из приговоров по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ указание на корыстную цель исключают<sup>327</sup>.

3. При разграничении составов преступлений, предусмотренных ст. 159 и 200<sup>3</sup> УК РФ, следует принимать во внимание следующие фактические обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии направленности умысла виновного на хищение:

виновный завершил строительство объекта полностью, несмотря на отсутствие разрешения на строительство, или завершил основные этапы строительства (готовность объекта более 50%); при этом такой результат его работы был изначально, еще в момент получения средств от граждан, запланирован и не являлся достигнутым вынужденно, то есть ввиду возникшей угрозы привлечения его к уголовной ответственности;

виновный направлял деньги дольщиков исключительно на строительство и связанные с ним цели (например, аренда офиса, оплата труда менеджеров по продажам, реклама);

---

<sup>324</sup> Апелляционное определение Приморского краевого суда от 27.11.2017 по делу № 22-4995/2017.

<sup>325</sup> Постановление Ленинского районного суда г. Курска от 15.12.2022 по делу № 1-588/21-2022.

<sup>326</sup> Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 29.09.2022 № 1-487/2022; Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 10.10.2022 № 1-575/2022; Приговор Советского районного суда города Махачкалы от 21.10.2022 № 1-890/2022.

<sup>327</sup> Апелляционное постановление Верховного суда Республики Калмыкия от 28.04.2022 по делу № 22-195/2022; Апелляционное постановление Верховного суда Республики Калмыкия от 13.03.2020 по делу № 22-99/2020.

виновный вкладывал в строительство объекта собственные денежные средства;

виновный предпринимал множество попыток «узаконить» стройку (к примеру, направлял необходимую документацию для получения разрешения на строительство, оформлял документы для выделения долей в индивидуальном жилом доме, принимал активное участие в гражданском споре по иску администрации муниципального образования о сносе самовольной постройки); при этом такие попытки не носили характер маскировки действий, которые в действительности были направлены на неисполнение договорных обязательств.

Перечисленные фактические обстоятельства свидетельствуют о намерениях виновного исполнить обязательства перед дольщиками, что говорит об отсутствии умысла на хищение. При наличии этих обстоятельств нельзя говорить об умысле на хищение всей суммы привлеченных денежных средств, однако следует иметь в виду, что может иметь место хищение относительно небольшой части привлеченных денежных средств путем мошенничества (например, двойные продажи квартир<sup>328</sup>) или присвоения и растраты (как правило, посредством подделки актов КС-2 и КС-3<sup>329</sup>).

В решениях судов можно встретить ссылку на длительную и успешную деятельность застройщика по строительству жилых домов и написание расписок и гарантийных писем руководителем застройщика как физического лица в качестве фактических обстоятельств, свидетельствующих, по мнению суда, об отсутствии умысла на хищение<sup>330</sup>.

В судебной практике встречаются также решения, в которых суд описывает, на основании каких именно фактических обстоятельств им, напротив, сделан вывод о направленности умысла на хищение денежных средств дольщиков.

---

<sup>328</sup> Приговор Индустриального районного суда г. Ижевска от 08.11.2018 по делу № 1-410/2018; Приговор Сафоновского районного суда Смоленской области от 30.08.2019 по делу № 1-26/2019; Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019.

<sup>329</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020; Приговор Мотовилихинского районного суда г. Перми от 25.05.2020 по делу № 1-2/2020; Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 № 1-102/2019.

<sup>330</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Квалификация действий застройщика в сфере долевого строительства // Уголовное право. 2022. № 10. С. 42.

Верховный Суд РФ в одном из определений указывает, что об умысле на завладение денежными средствами потерпевших путем мошенничества свидетельствуют «умышленное несообщение потерпевшим при заключении договоров долевого участия сведений об отсутствии разрешительной документации на строительство, фактическое последующее распоряжение полученными от дольщиков денежными средствами по собственному усмотрению на цели, не соответствующие договорным обязательствам перед ними»<sup>331</sup>.

Также суды обосновывают вывод о направленности умысла подсудимого на мошенничество фактом невыполнения строительных работ на протяжении долгого времени<sup>332</sup> и возобновлением строительных работ только после обращения потерпевших в правоохранительные органы<sup>333</sup>.

Иногда в качестве обоснования вывода о направленности умысла на хищение суд делает ссылку на «умышленное несообщение при заключении договоров» сведений о грубых нарушениях законодательства о долевом строительстве, являющихся препятствиями для ввода объекта в эксплуатацию<sup>334</sup>.

Суды также указывают на нестабильное финансовое положение компании, наличие обязательств и отсутствие достаточных для строительства денежных средств в качестве фактических обстоятельств, свидетельствующих о направленности умысла на хищение и, одновременно, об осознании невозможности исполнения обязательств перед дольщиками<sup>335</sup>.

---

<sup>331</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по уголовным делам Верховного Суда РФ от 28.06.2016 № 46-УД16-15 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>332</sup> Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2019 № 22-7023/2019; Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019.

<sup>333</sup> Приговор Выксунского городского суда Нижегородской области от 25.01.2019 по делу № 1-6/2019.

<sup>334</sup> Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018; Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019; Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.01.2021 по делу № 22-81/2021; Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 13.01.2021 по делу № 22-23/2021.

<sup>335</sup> Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 02.03.2021 по делу № 77-670/2021; Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2019 по делу № 22-7023/2019; Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019.

В ряде решений суд ссылается на неоприходование переданных в кассу дольщиками денежных средств<sup>336</sup> или их последующее перечисление по поддельным актам КС-2, КС-3<sup>337</sup>.

Также суды обосновывают вывод о направленности умысла на хищение постпреступным поведением, направленным на предотвращение обращения в правоохранительные органы потерпевших без действительного заглаживания причиненного им вреда (передача прав на чужое имущество, невозвращение денежных средств)<sup>338</sup>, а также нецелевым расходованием полученных денежных средств<sup>339</sup>.

Примечательно постановление Динского районного суда Краснодарского края, которым суд вернул дело прокурору, поскольку по уголовному делу не была проведена строительно-техническая экспертиза для установления процента готовности объекта и суммы денежных средств, затраченной на строительство объекта<sup>340</sup>. Таким образом, суд решил, что без этих данных у него отсутствует возможность постановления приговора или вынесения иного решения по делу. Такой подход суда представляется правильным, потому что эти данные необходимы для определения направленности умысла виновного.

Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону согласился со следующими доводами государственного обвинителя в пользу переквалификации обвинения со ст. 159 на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: «представленные суду доказательства не подтверждают тот факт, что подсудимый, заключая вышеуказанные договоры долевого участия и договоры уступки прав по договорам долевого участия с гражданами, имел умысел на хищение чужих денежных средств, поскольку им осуществлялись

---

<sup>336</sup> Приговор Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27.10.2016 по делу № 1-687/2016; Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 по делу № 1-102/2019; Апелляционное определение Самарского областного суда от 29.05.2018 по делу № 22-2079/2018; Приговор Октябрьского районного суда г. Омска от 14.10.2016 по делу № 1-277/2016.

<sup>337</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2019 по делу № 1-0024/2018.

<sup>338</sup> Апелляционное определение Калининградского областного суда от 14.09.2016 по делу № 22-1289/2016; Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 по делу № 1-102/2019.

<sup>339</sup> Апелляционное определение Самарского областного суда от 29.05.2018 по делу № 22-2079/2018, Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018.

<sup>340</sup> Постановление Динского районного суда Краснодарского края от 08.06.2020 по делу № 1-62/2020 (1-391/2019).

фактические действия по строительству жилого дома»<sup>341</sup>. Суд также указал, что государственный обвинитель изменил предъявленное подсудимому обвинение, опираясь на выводы нескольких судебных бухгалтерских экспертиз, которые подтвердили, что подсудимый действительно использовал полученные от граждан денежные средства на строительство объекта, а также вкладывал в строительство собственные денежные средства.

Ленинский районный суд г. Курска также подчеркнул в своем решении, что «определяющим в квалификации деяния как ст. 159 УК РФ или ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, является то, каким образом застройщик распорядился денежными средствами дольщиков»<sup>342</sup>. В обоснование отсутствия умысла виновного на хищение суд указал, что «действия Ибрагимова К.К. были направлены на исполнение обязательств по строительству дома и предоставление квартир потерпевшим, о чем свидетельствуют получение разрешений на строительство дома, перечисление денежных средств, поступающих от потерпевших, на расчетный счет организации-застройщика, их дальнейшее использование для строительства дома и на другие цели, связанные с уставной деятельностью организации»<sup>343</sup>.

Краснодарский краевой суд в одном из своих решений учел в качестве фактического обстоятельства, свидетельствующего об отсутствии умысла на хищение, попытки подсудимого «узаконить» неоконченный строительством объект и признание за ним права собственности на него<sup>344</sup>.

4. Осознание виновным невозможности надлежащего исполнения обязательств перед дольщиками является обязательным условием для признания судом направленности умысла виновного на хищение.

Суд, анализируя фактические обстоятельства, должен установить, что виновный осознавал, что исполнение обязательств перед дольщиками, то есть введение дома в эксплуатацию, невозможно. Данная позиция была высказана Краснодарским краевым судом, тем не менее решение было отменено судом

---

<sup>341</sup> Приговор Октябрьского районного суда города Ростова-на-Дону от 23.01.2023 по делу № 1-3/2023 (1-21/2022; 1-357/2021).

<sup>342</sup> Постановление Ленинского районного суда г. Курска от 15.12.2022 по делу № 1-588/21-2022.

<sup>343</sup> Там же.

<sup>344</sup> Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 21.12.2017 по делу № 22-7882/2017.

вышестоящей инстанции со следующей мотивировкой: в определении краевого суда «указано, что выводы апелляционной инстанции о том, что "установленные судом обстоятельства не образуют совокупность признаков мошенничества, то есть хищения чужого имущества или приобретения права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием, поскольку возможность "узаконить через суд" ведущееся строительство в представлении осужденных и потерпевших не была нереальной, имела подтверждение в сложившейся практике, осужденные не проявляли намерений ограничиться завладением деньгами потерпевших и уклониться от исполнения ожидавшихся от них обязательств и их действия по привлечению средств граждан не были безвозмездными" (выделено мной – М.П.), фактически являются предположением и не указано, на основании каких установленных судами первой или апелляционной инстанции обстоятельств сделан данный вывод»<sup>345</sup>.

Возможно, это решение могло бы устоять в суде вышестоящей инстанции, если бы суд обосновал свои выводы о намерениях осужденного наличием фактических обстоятельств, рассмотренных выше. Однако возможно и то, что отмена этого решения обусловлена социальной обстановкой в регионе – задача наказать виновного, причинившего огромный ущерб десяткам семей, по резонансному делу иногда стоит выше тонкостей квалификации.

Е.Н. Бархатова и А.А. Вакутин указывают следующее: «Различие *объективной стороны* (выделено мной – М.П.) привлечения денежных средств для долевого строительства и мошенничества в предпринимательской сфере состоит в том, что в первом случае застройщик выполняет свои обязательства, но не соблюдает процедуру привлечения средств, т.е. нарушает установленный федеральным законодательством порядок осуществления экономической деятельности в части процедуры финансового обеспечения долевого строительства, а во втором виновный не выполняет обязательства вовсе»<sup>346</sup>.

---

<sup>345</sup> Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 13.01.2021 по делу № 22-23/2021.

<sup>346</sup> Бархатова Е.Н., Вакутин А.А. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

Однако обстоятельства, устанавливаемые при рассмотрении уголовных дел, обычно сложнее. Если застройщик выполняет свои обязательства перед дольщиками, он освобождается от уголовной ответственности по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в соответствии с пунктом 2 примечаний к ней. Поэтому судам приходится проводить разграничение этих двух составов в условиях, когда обязательства перед дольщиками не исполнены. Поэтому проблема и перетекает в субъективную плоскость: намеревался ли застройщик выполнять свои обязательства, когда получал денежные средства дольщика, или нет?

Кроме того, несмотря на то, что ущерб дольщикам не описан в диспозиции ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, этот ущерб подразумевается, поскольку он предусмотрен пунктом 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, пусть и не требует доказывания. То есть ущерба может и не быть, но, если он все же есть, квалификация деяния не меняется. Представляется, что при наличии ущерба дольщикам не требуется дополнительная квалификация по совокупности (например, со ст. 165 УК РФ), поскольку этот ущерб подразумевается в статье 200<sup>3</sup> УК РФ.

Много споров вызывает признак корыстной цели хищения. В абз. 1 п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 указано, что «обязательным признаком хищения является наличие у лица корыстной цели, то есть *стремления изъять и (или) обратить чужое имущество в свою пользу* (выделено мной - М.П.) либо распорядиться указанным имуществом как своим собственным, в том числе путем передачи его в обладание других лиц, круг которых не ограничен»<sup>347</sup>.

Таким образом, Пленум Верховного Суда РФ связывает наличие корыстной цели с умыслом на хищение, но определение хищения через корыстную цель и корыстной цели через хищение не вносит ясности в этот вопрос. Поэтому правовая неопределенность в вопросе корыстной цели как признака хищения не преодолена новым Постановлением и продолжает существовать по сей день, о

---

<sup>347</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» - абз. 1 п. 26 // СПС «КонсультантПлюс».



чем не раз упоминалось в литературе последних лет, в том числе такими исследователями, как Г.А. Есаков<sup>348</sup> и А.В. Архипов<sup>349</sup>.

Однако если рассматривать корыстную цель как стремление виновного к обогащению<sup>350</sup>, под определение корыстной цели будет попадать также стремление застройщика получить прибыль от продажи дольщикам площадей в строящемся доме, как уже было сказано выше. Поэтому корыстной цели, как и ущерба дольщикам, который может быть причинен и в рамках гражданско-правовых отношений, недостаточно для квалификации деяния в качестве хищения.

Введение уголовной ответственности застройщиков было обусловлено, как следует из пояснительной записки к проекту изменений в Уголовный кодекс (который в итоге был отвергнут), тем, что «мошенничество предполагает наличие умысла на безвозмездное обращение в свою собственность имущества еще до заключения договора и внесения денежных средств, что не всегда имеет место на практике»<sup>351</sup>. Стоит уточнить – что на практике встречается крайне редко именно в сфере долевого строительства. Как справедливо отмечено далее в пояснительной записке, «наоборот, денежные средства привлекаются на благие цели, но затем неэффективно расходуются, что приводит к нарушению прав участников долевого строительства»<sup>352</sup>.

С учетом изложенного, более четкому разграничению в судебной практике мошенничества и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве будет способствовать, во-первых, дополнение ст. 200<sup>3</sup> УК РФ признаком причинения ущерба, связанного с неисполнением договорных обязательств перед дольщиками, во-вторых, разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по поводу формы вины указанных

---

<sup>348</sup> Есаков Г.А. Корыстная цель в хищении и новое Постановление Пленума о судебной практике по делам о мошенничестве // Уголовное право. 2018. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>349</sup> Архипов А.В. Корыстная цель как признак хищения // Уголовное право. 2016. № 1 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>350</sup> Бойцов А.И. Преступления против собственности // СПб: Юрид. центр «Пресс». 2002; Лопашенко Н.А. Посягательства на собственность: Монография // М.: Норма, Инфра-М. 2012.

<sup>351</sup> Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью 201 Уголовного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>352</sup> Там же.

составов и признаков, свидетельствующих о наличии или отсутствии присущего мошенничеству как форме хищения прямого умысла, связанное с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере долевого строительства. В частности, о том, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не свидетельствует о невозможности исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве.

### **Квалификация нецелевого расходования денежных средств при долевом строительстве<sup>353</sup>**

Одной из основных причин неисполнения обязательств перед дольщиками является банкротство организации-застройщика. С целью его предотвращения законодателем введен контроль уполномоченного банка за операциями по расчетному счету застройщиков, в частности, ограничены направления расходования денежных средств с расчетного счета организации.

Так, в части 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ перечислены цели, на которые застройщик может потратить денежные средства с расчетного счета. При этом некоторые разрешенные статьи расходов ограничены лимитом в процентах от проектной стоимости строительства объекта. Данный перечень периодически пополняется: например, к расходам на строительство (создание) объектов недвижимости добавились расходы на рекламу и аренду офиса продаж, на оплату труда рабочих<sup>354</sup>, на составление проектной документации сетей инженерно-технического обеспечения<sup>355</sup> и т.д.

---

<sup>353</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующих статьях: Пичугина М.А. Квалификация преступлений, связанных с привлечением денежных средств граждан в рамках долевого строительства // Уголовное право. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс»; Пичугина М.А. Проблемы квалификации нецелевого расходования денежных средств в долевом строительстве: анализ судебной практики // Российская юстиция. 2022. № 3. С. 34–39.

<sup>354</sup> Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. 1). Ст. 4767.

<sup>355</sup> Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2020. № 29. Ст. 4512.

Однако до внесения этих видов расходов в число разрешенных статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ использование привлеченных на строительство многоквартирного дома денежных средств для оплаты аренды офиса продаж или для выплаты заработной платы сотрудникам квалифицировалось судами как растрата. Так, в 2012 году Хорошевский районный суд г. Москвы, указав, что обвиняемый тратил полученные от дольщиков средства не по назначению («из полученных средств он оплачивал содержание и аренду офисного помещения, выплачивал заработную плату себе и сотрудникам, оплачивал иные расходы, не связанные с оформлением строительных работ и документов») осудил обвиняемого к 6 годам лишения свободы<sup>356</sup>.

Также в части 3 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ перечислены операции, совершение которых по расчетному счету застройщика недопустимо: это покупка ценных бумаг, обеспечение обязательств третьих лиц, предоставление займов и некоторые другие.

Соответственно, возникает вопрос: подлежит ли застройщик уголовной ответственности за нарушение положений Федерального закона № 214-ФЗ о целевом расходовании денежных средств, в том числе если это повлекло банкротство организации и, как следствие, неисполнение обязательств перед дольщиками?

В Государственную Думу вносилось по меньшей мере два проекта изменений в Уголовный кодекс РФ, направленных на борьбу с нецелевым расходованием денежных средств застройщиками. Один предполагал введение уголовной ответственности за нецелевое расходование денежных средств дольщиков в качестве квалифицированного состава злоупотребления полномочиями (ст. 201 УК РФ)<sup>357</sup>, однако был отклонен в первом чтении. Верховный Суд РФ дал на него негативный отзыв, поскольку злоупотребление полномочиями относится к числу материальных составов преступлений, а нецелевое расходование денежных средств дольщиков можно рассматривать как

---

<sup>356</sup> Приговор Хорошевского районного суда г. Москвы от 09.06.2012 по делу № 1-3/2012 (1-248/2011).

<sup>357</sup> Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью 201 Уголовного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

квалифицированный вид злоупотребления полномочиями только при наличии в действиях виновного всех признаков преступления, указанных в части 1 ст. 201 УК РФ<sup>358</sup>; между тем проект не предполагал причинение вреда правам и законным интересам граждан.

Второй проект<sup>359</sup> предусматривал дополнение Уголовного кодекса РФ двумя статьями об ответственности за преступления с формальными составами, направленными на защиту интересов участников долевого строительства, — нецелевое использование денежных средств дольщиков и привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства. Однако и в этот раз Верховный Суд РФ указал на отсутствие признака причинения ущерба: «...в законопроекте не установлены криминообразующие признаки в виде общественно-опасных последствий деяний; такая конструкция не характерна для преступлений в сфере экономической деятельности, в которой преобладают гражданско-правовые отношения»<sup>360</sup>.

В итоге в Уголовный кодекс РФ оказалась введена статья 200<sup>3</sup>, предусматривающая ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве. На этом основании некоторые авторы делают вывод, что ответственность за нецелевое расходование денежных средств дольщиков в нашем законодательстве отсутствует<sup>361</sup>. Однако это не так — для соответствующих случаев в Уголовном

---

<sup>358</sup> Официальный отзыв Верховного Суда Российской Федерации от 13 июля 2012 г. № 5-ВС-3691/12 «На проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 201 Уголовного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>359</sup> Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «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» (№ 469182-6) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>360</sup> Официальный отзыв Верховного Суда Российской Федерации от 6 марта 2013 г. № 2-ВС-899/13 «На проект Федерального закона «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» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>361</sup> Жуков А.М. Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства // Законность. 2017. № 1 // СПС «КонсультантПлюс»; Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом

кодексе РФ есть общие составы растраты и злоупотребления полномочиями лица в коммерческой организации.

В первую очередь следует обратить внимание на состав растраты (ст. 160 УК РФ), поскольку привлеченные от дольщиков денежные средства находятся в правомерном владении организации-застройщика, которая распоряжается ими в силу договора (в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ это должен быть договор участия в долевом строительстве, но на практике используются также иные договоры).

В случае использования иных договоров, отличных от договора участия в долевом строительстве, а также при наличии других нарушений законодательства о долевом строительстве при привлечении денежных средств граждан, то есть когда имеет место совершение преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, после чего денежные средства организации-застройщика были израсходованы нецелевым образом, должен вставать вопрос о правомерности владения виновным израсходованными им подобным образом денежными средствами. В силу указания ч. 2<sup>1</sup> ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ, а также п. 1 ст. 168 ГК РФ такая сделка является оспоримой, то есть сделка может быть признана недействительной по решению суда, однако до тех пор она является действительной. Таким образом, сделка является законной, если она не оспорена гражданином.

Однако несмотря на то, что заключение сделки по привлечению денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве входит в объективную сторону состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, такая сделка является не ничтожной, а только оспоримой. В соответствии с п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» «к сделке, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежат применению нормы

---

строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

гражданского законодательства, в обход которых она была совершена. В частности, такая сделка может быть признана недействительной на основании положений статьи 10 и пунктов 1 или 2 статьи 168 ГК РФ. При наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию (например, по правилам статьи 170 ГК РФ)»<sup>362</sup>. Соответственно, при наличии специальных оснований, предусмотренных ч. 2<sup>1</sup> ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ, сделка является именно оспоримой по этим специальным основаниям.

Дольщик, передавший денежные средства, может, что бывает нередко, стремиться сохранить действие сделки, чтобы получить помещения в доме, когда он будет достроен другим застройщиком или с помощью создания жилищно-строительного кооператива. Его интересы требуют того, чтобы рассматриваемая сделка была оспоримой, а не ничтожной. Возможность определения сделки, заключение которой входит в объективную сторону преступления, как оспоримой признается и цивилистами.

«Применение мер уголовной ответственности не позволяет однозначно судить о возможности оспаривания сделки, равно как признание сделки недействительной по ст. 179 ГК РФ не предопределяет в действиях ответчика состава преступления»<sup>363</sup>. «Для квалификации по ст. 170 ГК необходимо, чтобы исключительно **содержание сделки**, а именно те права и обязанности, которые ею установлены, нарушали основы правопорядка. ... А вот **мотивы**, которые преследуют стороны, не способны повлиять на природу сделки»<sup>364</sup>.

В случае же, если оспоримая сделка признана недействительной по решению суда, она недействительна с момента ее совершения с силу положений п. 1 ст. 167 ГК РФ. Следовательно, переданные по такой сделке денежные

---

<sup>362</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

<sup>363</sup> Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. Документ текущего архива Исследовательского центра частного права. М., 2009. С. 108-109. // Цит. по: Лазарев В.В. Прецедентное решение Конституционного Суда Российской Федерации // Журнал российского права. 2009. № 6. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>364</sup> Склоцкий К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. // СПС «КонсультантПлюс».

средства не могут находиться в правомерном владении организации-застройщика, как того требует пункт 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48, определяя имущество как вверенное и способное стать предметом присвоения или растраты. Вследствие этого, казалось бы, последующее нецелевое использование денежных средств, привлеченных для целей строительства от граждан, не может быть квалифицировано по ст. 160 УК РФ. Квалификация по статье 159 УК РФ также невозможна из-за момента возникновения умысла, который в обсуждаемых случаях не предшествует получению средств.

Хищение денежных средств, полученных в результате совершения преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, можно, как представляется, квалифицировать как кражу, совершенную посредством не изъятия чужого имущества, а обращения такого имущества в пользу виновного или иных лиц. В целом лицо подлежало бы ответственности по совокупности статей 158 и 200<sup>3</sup> УК РФ. Так, в абзаце 2 п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 указано, что, «решая вопрос об отграничении составов присвоения или растраты от кражи, суды должны установить наличие у лица вышеуказанных полномочий. Совершение тайного хищения чужого имущества лицом, не обладающим такими полномочиями, но имеющим доступ к похищенному имуществу в силу выполняемой работы или иных обстоятельств, должно быть квалифицировано как кража».

Обсуждаемая квалификационная проблема не нашла отражения в судебной практике по делам, связанным с долевым строительством, однако кража без изъятия имущества в целом (то есть не применительно к долевному строительству) широко обсуждается в уголовно-правовой науке. Так, П.С. Яни рассматривает аналогичную проблему в контексте «самовознаграждения» посредника во взяточничестве, то есть случаи «присвоения» части взятки посредником, и

приходит к неутешительному выводу о том, что уголовная ответственность за такое «присвоение» может вообще не наступить<sup>365</sup>.

А.В. Архипов указывает, что «при хищении имущества у потерпевшего оно всегда исключается из его имущественной массы, просто в одних случаях изъятие этого имущества происходит лицом, у которого оно уже находится на момент начала реализации объективной стороны преступления, путем обособления этого имущества от иного имущества потерпевшего (присвоение, растрата, некоторые случаи краж), в других случаях исключение имущества из обладания потерпевшего производится не виновным лицом, а самим введенным в заблуждение потерпевшим (мошенничество)»<sup>366</sup>.

Также высказывается мнение о том, что имущество, которое уже находится в момент кражи у виновного, не изымается, а только обращается в пользу виновного<sup>367</sup>, что «не меняет юридической природы содеянного»<sup>368</sup>. В кругах криминалистов развернулась дискуссия относительно возможности квалификации «присвоения» найденной вещи по статье 158 или по статье 160 УК РФ. Сторонники квалификации присвоения найденного по ст. 158 УК РФ утверждают, что в данном случае отсутствует изъятие, но для квалификации деяния как кражи достаточно обращения чужого имущества в пользу виновного<sup>369</sup>. Сторонники же квалификации по ст. 160 УК РФ подчеркивают, что согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое»<sup>370</sup> кража может быть совершена только путем незаконного изъятия чужого имущества, тогда как возможность совершения

---

<sup>365</sup> Яни П.С. Квалификация «самовознаграждения» посредника во взяточничестве // Законность. 2015. № 1. С. 24.;

<sup>366</sup> Архипов А.В. Содержание терминов «Изъятие» и «Обращение» чужого имущества как элементов объективной стороны хищения // Вестн. Том. гос. ун-та. 2019. № 446. С. 203;

<sup>367</sup> Макаров А.В., Страмилова Т.П., Куприянова А.В., Федурин Ю.О. К вопросу о разграничении кражи и присвоения найденного // Российский следователь. 2021. № 7. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>368</sup> Лазарев А.М. Вопросы разграничения кражи и присвоения найденного чужого имущества // Вестник Волжской государственной академии водного транспорта. 2017. № 53. С. 232.

<sup>369</sup> Лазарев А.М. Указ. соч. С. 232; Макаров А.В., Страмилова Т.П., Куприянова А.В., Федурин Ю.О. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Хилота В.В. Кража и присвоение найденного имущества: монография / В.В. Хилота. Москва: Юрлитинформ, 2018. С. 78;

<sup>370</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. 2003.



кражи путем обращения такого имущества в свою пользу или в пользу иных лиц Пленум Верховного Суда РФ не рассматривает<sup>371</sup>.

На этом следует остановиться в рассмотрении данного вопроса, поскольку, хотя дискуссия о возможности или невозможности кражи без изъятия имущества на сегодняшний день является весьма актуальной, она выходит за рамки настоящего исследования, посвященного проблемам квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве и затрагивающего лишь разграничение данного преступления с хищениями.

В отличие от мошенничества растрата предполагает возникновение умысла на хищение денежных средств уже *после* того, как они были вверены застройщику по какому-либо договору с дольщиком, и охватывает собой расходование денежных средств на иные цели, помимо указанных в части 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ, — при наличии, конечно, всех признаков хищения, включая безвозмездное изъятие имущества в пользу виновного или другого лица.

Злоупотребление полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в организации-застройщике, выражается в использовании этим лицом своих полномочий вопреки законным интересам организации и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам, если это деяние повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам дольщиков.

Злоупотребление полномочиями со стороны застройщика часто квалифицируется по совокупности (идеальной) с присвоением или растратой, то есть одни и те же действия судами расцениваются и как хищение вверенного имущества, и как злоупотребление полномочиями<sup>372</sup>.

---

<sup>371</sup> Бойцов А.И. Преступления против собственности. СПб., 2002. С. 247; Зубцов А.А. Разграничение норм о находке и тайном хищении чужого имущества: проблемы теории и практики // Уголовное право. 2019. № 3. // СПС «КонсультантПлюс»; Кочои С.М. Преступления против собственности: учебное пособие для магистрантов. М.: Проспект, 2015. С. 10; Хромов Е.В. Вина и статус найденной вещи как главные критерии разграничения кражи и находки // Уголовное право. 2019. № 2. // СПС «КонсультантПлюс»;

<sup>372</sup> Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28.10.2021 по делу № 77-2328/2021; приговор Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда от 29.08.2017 по делу № 1-20/2017 (1-335/16) // СПС «КонсультантПлюс»; апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.05.2015 по делу № 22-3383/2015 // ГАС «Правосудие».

Хотя в соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ содеянное полностью охватывается ст. 160 УК РФ и дополнительной квалификации по ст. 201 не требует<sup>373</sup>. Кроме того, Пленум Верховного Суда РФ указал, что от хищения злоупотребление полномочиями отличается тем, что второе из этих деяний либо не связано с изъятием чужого имущества (например, получение имущественной выгоды от использования имущества не по назначению), либо связано с временным и (или) возмездным изъятием имущества<sup>374</sup>.

С учетом данных разъяснений представляется, что в случае нецелевого расходования денежных средств застройщиком на цели, связанные с деятельностью организации-застройщика, отсутствует такой признак хищения, как безвозмездность, поскольку организация получает равноценное встречное представление от контрагента по сделкам, и, следовательно, деяние должно быть квалифицировано по ст. 201 УК РФ. Направление денежных средств по действительным обязательствам компании не может быть квалифицировано как хищение даже в случае нарушения очередности выплат организации.

Однако расходование денежных средств руководителем организации-застройщика на цели, не связанные с деятельностью компании, должно быть квалифицировано по ст. 160 УК РФ. Так, суд квалифицировал по ст. 201 УК РФ действия генерального директора организации-застройщика, направившего полученные от граждан денежные средства на погашение кредиторской задолженности организации, связанной со строительством другого объекта недвижимости, не имеющего отношения к данным дольщикам<sup>375</sup>. При этом суд указал, что деяние повлекло тяжкие последствия в виде невозможности исполнения обществом своих обязательств перед гражданами, а также причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан,

---

<sup>373</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.06.2021 № 21 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против интересов службы в коммерческих и иных организациях (статьи 201, 201.1, 202, 203 Уголовного кодекса Российской Федерации)», абз. 2 п. 18 // РГ. № 159. 16.07.2021. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>374</sup> Там же.

<sup>375</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 17.12.2021 по делу № 1-410/2021.

заклучивших договоры участия в долевом строительстве<sup>376</sup>. Это решение представляется вполне обоснованным в отличие от, в частности, приговора в отношении руководителя организации, который по фиктивным договорам о выполнении работ «безвозмездно перечислил ... с расчетного счета Общества 23 632 000 рублей, таким образом, направив указанные денежные средства возглавляемой им организации не на цели, связанные с хозяйственной деятельностью Общества, а на личные нужды»<sup>377</sup>. Содеянное ошибочно квалифицировано по ст. 201 УК РФ, хотя суд указал, что имело место безвозмездное изъятие денежных средств организации, что образует состав именно хищения, а не злоупотребления полномочиями.

В литературе предлагается проводить разграничение между ст. 160 и ст. 201 УК РФ при квалификации нецелевого расходования денежных средств в рамках долевого строительства по целям следующим образом: квалифицировать по ст. 201 УК РФ следует нецелевое расходование на цели, прямо или косвенно связанные со строительством, а расходование денежных средств на цели, не связанные с возведением домов, - как хищение<sup>378</sup>. Такой подход основан на искаженном представлении о хищении «средств дольщиков»<sup>379</sup>, в то время как после передачи денежных средств организации-застройщику эти средства становятся собственностью организации.

А для организации не имеет значения, связаны ли расходы с возведением домов, на строительство которых получены средства граждан, или нет, если эти расходы осуществлены по действительным обязательствам компании (погашение займов или расходы на строительство другого объекта). Поэтому хищение может иметь место лишь в случае направления денежных средств организации на цели, вообще не связанные с деятельностью компании. Например, на приобретение генеральным директором организации-застройщика доли в уставном капитале этой же организации.

---

<sup>376</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 17.12.2021 по делу № 1-410/2021.

<sup>377</sup> Приговор Северодвинского городского суда Архангельской области от 21.09.2021 по делу № 1-2/2021.

<sup>378</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Указ. соч. С. 51.

<sup>379</sup> Там же.

Существенный вред законным интересам дольщиков при этом учитывается при квалификации деяния как злоупотребления полномочиями, а потерпевшим в деле о хищении должна быть признана сама организация-застройщик. При этом имущественный вред, причиненный дольщикам, при квалификации деяния по ст. 201 УК РФ, выражается в непередаче должного (упущенной выгоде), поскольку обязательства по передаче помещений не были исполнены в результате совершения преступных действий виновного. Причинение имущественного вреда в виде упущенной выгоды признается общественно опасными последствиями злоупотребления полномочиями<sup>380</sup>. В то же время при хищении имущества имеет место причинение собственнику прямого действительного (положительного) ущерба<sup>381</sup>.

Однако в практике встречаются случаи, когда правоприменитель не обращается к двум рассматриваемым составам. Так, Н.А. Михеев, будучи генеральным директором общества-застройщика, решил приобрести доли в этом обществе, заключил договор купли-продажи доли с единственным участником и произвел оплату по нему из денежных средств, привлеченных от граждан на строительство многоквартирных домов. Суд указал, что обвиняемый злоупотребил полномочиями генерального директора, так как нецелевым образом использовал денежные средства дольщиков, тем самым причинив существенный вред правам и законным интересам общества и участников долевого строительства<sup>382</sup>. Михеев был признан виновным в злоупотреблении полномочиями и невыплате заработной платы работникам. Представляется, что в данном случае нецелевое расходование денежных средств нужно было также квалифицировать в качестве растраты, поскольку виновный действовал не в интересах общества, а направил вверенные ему по договорам с гражданами

---

<sup>380</sup> Крылова А.В. Злоупотребление полномочиями в коммерческих и иных организациях: проблемы уголовно-правовой квалификации: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.08/Крылова Алина Владимировна. – М. 2017. – С. 48; Яни П.С. Вопросы квалификации должностных преступлений в Постановлении Пленума и судебной практике // Законность. 2014. № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>381</sup> «Ущерб в хищении понимается как реальное уменьшение имущества у собственника или законного владельца (так называемый прямой положительный ущерб)»: Лопашенко Н.А. Посягательства на собственность: Монография. М., 2012 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>382</sup> Приговор Йошкар-Олинского городского суда от 25.11.2019 по делу № 1-363/2019.

денежные средства на личные нужды, причинив организации имущественный ущерб; его корыстная цель состояла в преступной экономии собственного имущества.

В судебной практике также встречается квалификация нецелевого расходования денежных средств застройщиком в качестве мошенничества (ст. 159 УК РФ) и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ).

В соответствии с пунктом 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 разграничение между мошенничеством и растратой необходимо проводить по моменту возникновения умысла: по ст. 160 УК РФ должны квалифицироваться случаи, когда умысел на хищение возник у лица *после* получения денежных средств. На это обращают внимание Е.И. Майорова и Л.В. Яковлева: «В случаях если у лица цель похищения денежных средств возникает не в момент их привлечения, а впоследствии, когда они находятся в его ведении, и оно может ими распоряжаться, содеянное следует квалифицировать по совокупности преступлений, предусмотренных ст. 160 УК РФ и 201 УК РФ»<sup>383</sup>.

Как видится, нецелевое расходование денежных средств как противоправное расходование имущества организации-застройщика необходимо квалифицировать в качестве растраты, а не мошенничества. При этом в случае возникновения умысла на хищение *до* получения денежных средств дольщиков в литературе предлагается признавать нецелевое использование привлеченных денежных средств объективным критерием мошенничества наряду с самовольной застройкой<sup>384</sup>. Однако такое предложение подверглось критике<sup>385</sup>, которую можно дополнить тем, что издержание вверенных денежных средств, являясь самостоятельным составом преступления, не может быть признаком состава другого хищения, только в иной форме.

---

<sup>383</sup> Майорова Е.И., Яковлева Л.В. Уголовно-правовые средства охраны прав граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) // Российский следователь. 2018. № 3 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>384</sup> Орловский Е.А. Уголовная ответственность за нарушения в сфере строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан // Законность. 2020. № 2 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>385</sup> Ляскало А.Н. Уголовно-правовая защита коллективных инвестиций // Уголовное право. 2021. № 6. С. 36.

Представляется, что больше затруднений на практике вызывает разграничение присвоения (а не растраты) и мошенничества, поскольку в соответствии с п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 присвоение так же, как и мошенничество, состоит в обращении имущества виновным в свою пользу. К примеру, распространенной является квалификация по ст. 159 УК РФ хищения части привлеченных денежных средств путем перечисления их на счета аффилированных компаний по поддельным актам КС-2 и КС-3<sup>386</sup>, в которых удостоверяется факт якобы выполненных подрядчиком работ.

Обоснованной при таких обстоятельствах является квалификация содеянного как хищения вверенного имущества, поскольку денежные средства изымаются у организации не путем обмана, а посредством использования руководителем своих полномочий по распоряжению принадлежащим организации имуществом, строительство же дома (или иного объекта) продолжает осуществляться за счет оставшихся денежных средств. Кроме того, в рассматриваемой ситуации речь идет о хищении не всей суммы привлеченных денежных средств, а только той ее части, что была перечислена по поддельным актам.

Что касается квалификации нецелевого расходования денежных средств застройщиком по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, то в судебной практике она обосновывается, в частности, ссылкой на обусловленность такой квалификации нарушением ст. 18 регуляторного Федерального закона № 214-ФЗ, которая содержит положения о целевом расходовании денежных средств с расчетного счета застройщика<sup>387</sup>. Однако данной статьей Кодекса предусмотрена ответственность за незаконное *привлечение* денежных средств граждан, в то время как нецелевым образом могут расходоваться также денежные средства, привлеченные без каких-либо нарушений Федерального закона № 214-ФЗ, и потому, на наш взгляд,

---

<sup>386</sup> Приговоры Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020; Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 № 1-102/2019 // СПС «КонсультантПлюс»; Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 25.04.2022 по делу № 22-2272/2022.

<sup>387</sup> Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 10.06.2020 по делу № 22-2227/2020.

последующее нарушение ст. 18 закона не может квалифицироваться как незаконное *привлечение* денежных средств.

Именно по этой причине Четвертый кассационный суд общей юрисдикции отменил оспариваемое в одном из дел решение, указав, что суд апелляционной инстанции не определил, какие конкретно требования части 2 ст. 1 и ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ нарушил застройщик, ошибочно признав в то же время нарушениями действия, связанные с распоряжением уже привлеченными денежными средствами<sup>388</sup>. Ростовский областной суд также указал, что «действия, связанные с распоряжением уже привлеченными <...> денежными средствами граждан, не могут квалифицироваться по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ»<sup>389</sup>.

Рассмотрим некоторые случаи квалификации нецелевого расходования денежных средств с расчетного счета застройщика из судебной практики более подробно.

В одном из приговоров описаны следующие фактические обстоятельства<sup>390</sup>: объект был возведен на 65-70%, когда между акционерами организации-застройщика произошел конфликт и по поддельным актам КС-2, КС-3 часть денежных средств, полученных от дольщиков, была выведена на счета офшорных компаний. Суд квалифицировал данное деяние как мошенничество в отношении всех дольщиков, хотя строительство велось в основном на кредитные денежные средства, гражданская ответственность застройщика была застрахована, деятельность велась в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. При этом стоимость выполненных работ по возведению объекта оценивалась в 748,3 млн руб., а сумма похищенного — в 59,8 млн. Суд посчитал, что 748 млн руб. виновный потратил «для видимости», чтобы похитить 59 млн руб. у дольщиков. Представляется, что в данном случае можно вести речь о присвоении 59 млн руб., поскольку денежные средства дольщиков были вверены генеральному директору

---

<sup>388</sup> Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2020 № 77-2212/2020.

<sup>389</sup> Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 по делу № 22-5486/2021.

<sup>390</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020 (1-579/2019).

по договору (т.е. не были получены путем обмана), а строительство дома продолжалось за счет оставшихся денежных средств.

В другом деле Мотовилихинский районный суд г. Перми квалифицировал аналогичные действия одновременно по ст. 160 и 201 УК РФ<sup>391</sup>. Генеральный директор организации-застройщика И.А. Лобанова осуждена за то, что перечислила денежные средства с расчетных счетов по подложным актам КС-2 и КС-3, в то время как у организации не хватало средств на завершение строительных работ (были выполнены 60% работ). Таким образом, И.А. Лобанова похитила вверенные ей в связи с занимаемой должностью генерального директора денежные средства, тем самым лишив организацию возможности исполнить обязательства перед дольщиками и получить прибыль. Этим же приговором И.А. Лобанова и фактический руководитель застройщика А.В. Лобанов осуждены за мошенничество, связанное с преднамеренным неисполнением обязательств по договорам участия в долевом строительстве в связи с заведомой невозможностью исполнения принятых на себя обязательств перед дольщиками. Виновные были уведомлены генеральным подрядчиком о том, что в случае непроведения некоторых инженерных работ объекты будут непригодны для использования в качестве жилых помещений и опасны для проживания, однако они проигнорировали эти факты и намеревались передать дольщикам непригодные для жилья объекты.

Вменение состава служебного злоупотребления представляется избыточным, поскольку действия, направленные на обращение денежных средств общества в свою пользу, полностью охватываются ст. 160 УК РФ, как о том и говорит высший судебный орган в упомянутых разъяснениях<sup>392</sup>. Кроме того, стремление к личному обогащению виновных за счет изымаемого имущества свидетельствует о корыстной цели, присущей хищению.

Интерес также представляет приговор Советского районного суда

---

<sup>391</sup> Приговор Мотовилихинского районного суда г. Перми от 25.05.2020 по делу № 1-2/2020.

<sup>392</sup> Пункт 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.06.2021 № 21 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против интересов службы в коммерческих и иных организациях (статьи 201, 201.1, 202, 203 Уголовного кодекса Российской Федерации)». // Российская газета. № 159. 16.07.2021.



г. Краснодара<sup>393</sup>, которым осужден за мошенничество В.И. Гушин — генеральный директор организации-застройщика, осуществлявший привлечение денежных средств при наличии разрешения на строительство по договорам участия в долевом строительстве. Однако он имел недостаточно собственных средств и рассчитывался с подрядчиками квартирами в будущем доме, а часть привлеченных от граждан средств потратил не на строительство. Суд усмотрел в его действиях мошенничество, поскольку В.И. Гушин заведомо не мог исполнить обязательства перед дольщиками: «о заведомой неисполнимости обязательств перед гражданами свидетельствует недостаточная финансовая состоятельность Г.В. ООО «Строительная компания «Наследие» было создано для строительства объекта, не имело активов, строительной техники. Генеральный подряд был заключен с ООО «ФИО7» учредителем и руководителем стал ФИО18, который не имел опыта в строительстве, общество не имело техники и активов, опыта в строительной сфере»<sup>394</sup>. Это дело видится интересным тем, что здесь — в отличие от предыдущего случая — неисполнимость обязательств перед дольщиками не была заведомой: обвиняемый имел опыт в строительстве и всю необходимую документацию; строительство велось без перерывов до того момента, как прекратились продажи; обвиняемый прилагал усилия для продолжения строительства и выполнения обязательств перед дольщиками. Однако он допустил нецелевое расходование денежных средств при нехватке финансирования, причинив организации имущественный ущерб, поэтому, полагаем, содеянное должно квалифицироваться в качестве растраты.

Таким образом, на данный момент не сложилась единообразная судебная практика в части квалификации нецелевого расходования денежных средств в долевом строительстве: как было показано выше, возникают трудности при разграничении присвоения или растраты и злоупотребления полномочиями лица в коммерческой организации. Единообразие судебной практики в этой области могли бы способствовать разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по вопросу

---

<sup>393</sup> Приговор Советского районного суда г. Краснодара от 24 января 2019 г. № 1-19/2019 (1-512/2018).

<sup>394</sup> Там же.

разграничения указанных составов.

**Проблемы квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве как единого продолжаемого преступления и как совокупности преступлений**

В литературе и судебной практике достаточно единообразно решается вопрос о том, следует ли квалифицировать привлечение денежных средств нескольких граждан с нарушением требований законодательства о долевом строительстве как единое продолжаемое преступление или как совокупность преступлений (самостоятельно квалифицируемый эпизод получения средств от каждого дольщика).

Так, Е.И. Майорова и Л.В. Яковлева полагают, что «не важно, какие именно суммы были внесены каждым гражданином. Определяющим является общий размер внесенных денежных средств, который должен превышать в сумме 3 млн рублей для крупного размера (ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) и 5 млн рублей для особо крупного размера (ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ)»<sup>395</sup>. Аналогичная позиция содержится в учебнике по Особенной части УК РФ под редакцией Г.А. Есакова<sup>396</sup>. А.Я. Аснис также указывает на необходимость перечисления денежных средств как минимум двух граждан для признания деяния оконченным, что также говорит о понимании им квалификации содеянного как единого продолжаемого деяния<sup>397</sup>.

Судебная практика по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в этом вопросе тоже довольно единообразна: практически во всех найденных решениях по этой статье суды объединяют в один эпизод привлечение денежных средств разных дольщиков по одному строительному объекту, если в деле несколько строительных объектов -

---

<sup>395</sup> Майорова Е.И. Яковлева Л.В. Уголовно-правовые средства охраны прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) // Российский следователь. 2018. № 3 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>396</sup> Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. С. 226.

<sup>397</sup> Аснис А.Я. Уголовно-правовая новелла об ответственности за посягательства на законные интересы участников долевого строительства многоквартирных домов // Законодательство и экономика. 2016. № 10 // СПС «КонсультантПлюс».

по каждому из них вменяется самостоятельно квалифицируемый эпизод. При этом обоснования такого решения в приговорах не содержится. Вероятно, мотивация суда в данном случае – это преодоление порога крупного размера, поэтому вопрос о разбивке на эпизоды по отдельным потерпевшим не ставится.

Так, Геленджикский городской суд прямо указывает в приговоре, что «размер привлеченной денежной суммы будет складываться из денежных сумм, внесенных всеми участниками долевого строительства»<sup>398</sup>. Некоторые суды складывают только суммы, привлеченные на строительство одного и того же объекта<sup>399</sup>. Однако можно встретить решения, в которых суд выделяет по одному эпизоду на каждого потерпевшего<sup>400</sup>. Белгородский областной суд аргументировал в своем решении квалификацию всех эпизодов как единого преступления тем, что «совершение тождественных действий по привлечению денежных средств участников долевого строительства, направленных к общей цели и охватывающихся общим умыслом, следует квалифицировать как единое (продолжаемое) преступление»<sup>401</sup>. Верховный Суд Республики Калмыкия также обосновал квалификацию единого преступления общей целью и общим умыслом<sup>402</sup>.

Из грамматического толкования п. 1 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ можно сделать вывод, что крупный размер определяется исходя из суммы одной сделки с денежными средствами, поскольку сумма привлеченных денежных средств уточняется через скобки как «сделка с денежными средствами» в единственном числе.

Тем не менее поставленный вопрос следует решать, ориентируясь на направленность умысла виновного. Представляется, что при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве должны применяться те же критерии, что и по делам о других

---

<sup>398</sup> Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019 (1-402/2018).

<sup>399</sup> Постановление Ленинского районного суда г. Уфы от 28.08.2019 по делу № 1-70/2019.

<sup>400</sup> Постановление Прикубанского районного суда г. Краснодара от 09.11.2016 по делу № 1-804/2016.

<sup>401</sup> Апелляционное определение Белгородского областного суда от 16.03.2022 по делу № 22-254/2022.

<sup>402</sup> Апелляционное постановление Верховного суда Республики Калмыкия от 28.04.2022 по делу № 22-195/2022.

категориях преступлений, в том числе о мошенничестве: умысел должен быть единым и направленным на привлечение денежных средств неопределенного круга лиц, средства и методы должны быть тождественны, а также должна быть единая цель преступления. Полагаем, законодатель, устанавливая крупный размер эквивалентным стоимости двух-трех квартир в регионах, ориентировался, скорее, на количество потерпевших, чем на стоимость недвижимости.

В судебной практике по делам о мошенничестве, связанном с привлечением денежных средств граждан при отсутствии разрешения на строительство, нет единого подхода по этому вопросу. Одни суды объединяют дела в один эпизод, при этом указывают, что у подсудимого был «единый умысел, направленный на хищение чужого имущества в отношении неопределенного круга граждан»<sup>403</sup>, «преступные действия носили тождественный характер, совершались при помощи одинаковых средств и методов, имели единую цель и охватывались единым умыслом»<sup>404</sup>. Другие суды разбивают преступление на эпизоды по каждому потерпевшему<sup>405</sup>. При этом в приговоре все же указывают, что умысел подсудимого был направлен на «совершение хищения денежных средств у неопределенного круга лиц»<sup>406</sup>. Е.В. Хромов и В.Ю. Зябликов высказались в поддержку квалификации каждого эпизода мошенничества как отдельного преступления, ссылаясь на критерий единого источника, содержащегося в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое» и поддерживаемого Верховным Судом РФ по делам о мошенничестве<sup>407</sup>.

В случае, если привлечение денежных средств нескольких граждан является единым продолжаемым преступлением, юридическим моментом окончания преступления будет получение денежных средств по сделке с гражданином, после которой общий размер привлеченных денежных средств составит 3 млн рублей.

---

<sup>403</sup> Приговор Октябрьского районного суда г. Самары от 24.01.2013 г. по делу № 1-1/2013 (1-283/2012).

<sup>404</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Томска от 26.12.2018 г. по делу № 1-119/2018.

<sup>405</sup> Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 09.07.2018 г. по делу № 1-17/2018; Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 07.06.2016 г. по делу № 1-39/2016 (1-769/15).

<sup>406</sup> Приговор Первомайского районного суда г. Кирова от 15.12.2016 г. по делу № 1-268/2016.

<sup>407</sup> Хромов Е.В., Зябликов В.Ю. Указ. соч. С. 47.

Фактическим моментом окончания рассматриваемого преступления будет получение денежных средств по последней сделке с гражданином. При этом не имеет значение для определения момента окончания данного единого продолжаемого преступления наличие конкретизированной цели виновного<sup>408</sup>, например, привлечь денежные средства граждан в конкретном размере, недостающем для финансирования строительства, или реализовать все до единого проектируемые помещения в возводимом объекте.

По мнению К.В. Ображиева и А.Н. Кулагина, субъективное единство продолжаемого преступления не утрачивается «в случаях, когда виновный, действуя с единым умыслом и преследуя одну цель, совершает идентичные деяния, пусть даже эти деяния получают различную юридическую оценку»<sup>409</sup>. Такая ситуация может возникнуть, если в разные промежутки времени имели место различные нарушения законодательства о долевом строительстве. Например, если виновный привлекал денежные средства по инвестиционному договору (первое нарушение), то есть без его государственной регистрации (второе нарушение), а потом и вовсе действие разрешения на строительство было прекращено (третье нарушение). В этом случае часть сделок была заключена в нарушение двух требований законодательства, а часть – в нарушение уже трех требований. Представляется, что, несмотря на юридическую идентичность действий виновного (каждое из них представляет собой предусмотренное уголовным законом «нарушение законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»), содеянное образует совокупность тождественных преступлений, поскольку прекращение действия разрешения на строительство создает иную юридическую обстановку, в которой более невозможно нарушать условия, ранее выдвигаемые законом для правомерной деятельности застройщика. В результате лицо, осознавая это, завершает реализацию умысла на совершение действий в

---

<sup>408</sup> Коняхин В., Чикин Д. Юридическое окончание продолжаемого преступления // Уголовное право. 2013. № 2. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>409</sup> Ображиев К.В., Кулагин А.Н. Тождественность деяний, образующих продолжаемое преступление: проблемы доктринальной и правоприменительной интерпретации // Российский следователь. 2022. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

нарушение прежних правил соответствующей деятельности, которые ему как руководителю организации, не имеющей разрешения на строительство, более не адресованы, и формирует и реализует новый умысел на нарушение уже полного запрета строительной деятельности.

Указанные авторы обозначили рассматриваемую ситуацию как «изменение фактической тождественности»<sup>410</sup>, то есть объективных признаков деяния, а Д.Ю. Краев в аналогичном случае использует термин «объективная связь между действиями»<sup>411</sup>.

### **Соучастие в привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве**

В случае, если состав преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, выполняется лицом от имени организации-застройщика с использованием банковских счетов и материально-технических ресурсов этой организации, субъект является специальным (им может быть лицо, осуществляющее управленческие функции в организации-застройщике, и лицо, фактически выполняющее обязанности и функции руководителя организации-застройщика). По этой причине к соучастникам такого лица должны применяться правила соучастия, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ: если соучастники не обладают признаками специального субъекта, они несут уголовную ответственность за преступление только в качестве его организатора, подстрекателя либо пособника, и не могут быть соисполнителями.

В случае же, если состав рассматриваемого преступления выполняется физическим лицом, фактически осуществляющим функции застройщика без образования юридического лица, субъект является общим и правила, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ, в данном случае не должны применяться.

В первом случае, поскольку преступления в экономическом уголовном праве предполагают криминальную деятельность преимущественно в сфере

---

<sup>410</sup> Ображиев К.В., Кулагин А.Н. Указ. соч.

<sup>411</sup> Краев Д.Ю. Основные признаки продолжаемого преступления // Законность. 2021. № 4. // СПС «КонсультантПлюс».

функционирования хозяйствующих субъектов, которые законом наделяются статусом юридического лица, «необходимо выявление внутри юридического лица уже специального субъекта, подлежащего уголовной ответственности и наказанию вследствие совершения именно им деяния, признаваемого преступным»<sup>412</sup>.

Безусловно, поскольку уголовная ответственность юридических лиц в отечественном законодательстве не предусмотрена, необходимо определить конкретное физическое лицо, нарушившее требования, адресованные юридическим лицам – застройщикам.

Г.А. Есаков подробно описал в своем фундаментальном труде «Экономическое уголовное право: Общая часть» выработанные в науке и судебной практике подходы к определению виновного физического лица, подлежащего уголовной ответственности за нарушение бланкетного (регуляторного) законодательства, адресованного юридическому лицу. Им выделено несколько концепций, в их числе

«теория руководителя», рассматривающая в качестве субъекта преступления руководителя организации (лицо, выполняющее управленческие функции в организации), поскольку он несет ответственность за выполнение юридическим лицом требований законодательства;

«теория работника», рассматривающая в качестве субъекта преступления сотрудника юридического лица, наделенного правом совершать юридически значимые действия от имени и в пользу этой организации, поскольку такое лицо, сотрудник, непосредственно выполняет объективную сторону деяния;

«теория прав и обязанностей», рассматривающая в качестве субъекта преступления любое лицо, которое вправе совершать соответствующие действия вне зависимости от их связи с юридическим лицом<sup>413</sup>.

---

<sup>412</sup> Есаков Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. С. 215.

<sup>413</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 219-225.

При этом последний подход, по мнению автора, имеет значение для случаев, «когда преступное деяние представляет собой нарушение запрета или неисполнение обязанности, адресованной юридическому лицу»<sup>414</sup>.

Привлечение денежных средств, как правило, осуществляется в рамках заключения какого-либо договора. Это может быть как надлежащий для таких случаев договор участия в долевом строительстве, так и другие договоры: договор инвестирования в строительство, строительного подряда, простого товарищества, предварительный договор купли-продажи или договор о намерениях, договор купли-продажи будущей вещи, договор беспроцентного займа. Соответственно, денежные средства на основании такого договора передаются наличными в руки сотруднику компании (или лицу, фактически осуществляющему функции застройщика без создания юридического лица), в кассу или зачисляются на банковский счет. Представляется, что привлекает (получает) денежные средства в организации-застройщике именно то лицо, которое фактически руководит деятельностью организации. То есть лицо, которое организовало привлечение денежных средств граждан путем создания юридического лица и руководства им. Такое лицо можно обозначить как выгодоприобретателя, в судебных решениях, как уже было сказано, можно встретить обозначение такого лица как «учредителя» или «бенефициара», осуществляющего фактическое руководство организацией.

Так как умыслом виновного охватывается нарушение законодательства о долевом строительстве, в нарушение которого это лицо принимает решение о незаконном привлечении денежных средств граждан, речь должна идти именно о фактическом руководителе. Все-таки рядовые сотрудники организации-застройщика, как представляется, не могут принимать решение от имени организации о привлечении денежных средств граждан и, тем более, не несут ответственность за нарушения законодательства, адресованные юридическому лицу, и даже могут о них не знать (например, об отмене разрешения на строительство или аннулировании страхового полиса). Однако в случае их

---

<sup>414</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 224.



осведомленности, такие сотрудники могут нести уголовную ответственность за данное преступление в качестве его организатора, подстрекателя либо пособника.

Соответственно, исполнителем привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве может быть как действующий от своего имени недобросовестный предприниматель (если субъект общий), так и лицо, осуществляющее фактическое руководство организацией-застройщиком (если субъект специальный).

При этом, как представляется, лицо должно быть уполномочено действовать от имени компании, иначе имеет место мошенничество, поскольку права и обязанности по такому договору не возникнут. Так, Первый кассационный суд общей юрисдикции подтвердил законность приговора по статье 159 УК РФ в отношении виновной, привлечшей денежные средства гражданки в отсутствие каких-либо прав на земельный участок, который принадлежал иным лицам<sup>415</sup>. По словам виновной, у нее была договоренность с собственниками земельного участка о совместной реализации помещений на объекте индивидуального жилищного строительства в форме выделения доли в помещении. Однако собственники земельного участка, зарегистрировавшие права на достроенный объект на свое имя, отрицают получение денежных средств, которые привлекла виновная.

Также хотелось бы отметить, что преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в литературе относят к преступлениям, в которых фактически обязательной составляющей состава преступления выступает юридическое лицо<sup>416</sup>. Наличие подобных составов в Уголовном кодексе РФ авторы рассматривают в качестве «одного из предвестников закрепления в будущем положений об уголовной ответственности юридических лиц»<sup>417</sup>.

---

<sup>415</sup> Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.05.2022 по делу № 77-2500/2022.

<sup>416</sup> Бархатова Е.Н., Миронов А.О. Мошенничество в сфере предпринимательства: теория, практика, проблемы // Безопасность бизнеса. 2021. № 2. // СПС «КонсультантПлюс»; Потетин В.А., Лапшина Я.А. Обманутые дольщики – проблемные аспекты применения уголовно-правовой нормы // Вопросы российского и международного права. 2017. № 6А. С. 132.

<sup>417</sup> Там же.

## Выводы

Разграничение преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и прикрываемого заключением договора долевого строительства мошенничества в отношении получаемых от граждан денежных средств, следует проводить по субъективной стороне деяния: если умысел виновного направлен на безвозмездное изъятие имущества с корыстной целью, в результате чего заведомо для него гражданину причиняется прямой положительный ущерб в размере, равном переданной им сумме денежных средств, содеянное квалифицируется по ст. 159 УК РФ. Об отсутствии умысла на хищение может свидетельствовать, в частности, направление полученных от дольщиков денежных средств исключительно на строительство объекта, осуществление виновным необходимых действий, направленных на получение разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не свидетельствует о невозможности исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве.

При разграничении преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, с мошенничеством следует руководствоваться также следующими критериями:

(1) при мошенничестве имеет место **корыстная цель**, то есть стремление лица к незаконному обогащению, связанному с безвозмездным изъятием имущества; при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве может быть **любая цель, кроме корыстной**; чаще всего имеет место цель извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц, как она понимается в составе злоупотребления полномочиями лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой или иной организации (ст. 201 УК РФ), при которой (в отличие от корыстной цели) незаконность получения денежных средств заключается не в их безвозмездном изъятии, а в нарушении порядка их получения;

(2) при мошенничестве должен иметь место признак **безвозмездности**, указывающий на отсутствие возмещения эквивалента полученного имущества и отсутствии у лица **намерения** осуществить такое возмещение в будущем; при

привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве виновный всегда должен иметь намерение исполнить свои обязательства перед потерпевшими гражданами в момент получения денежных средств;

(3) *способом* изъятия денежных средств при мошенничестве в сфере долевого строительства является обман относительно возможности и намерения исполнить обязательства, обман же об отсутствии нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, напротив, не является способом изъятия, а лишь свидетельствует (в числе прочих фактических обстоятельств) о направленности умысла виновного; для квалификации привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве способ изъятия денежных средств гражданина имеет значение для квалификации только в случае, если такой способ сам по себе нарушает требования регуляторного законодательства (например, привлечение денежных средств без использования счетов эскроу или по договорам, отличным от договора участия в долевом строительстве); при этом может иметь место обман дольщика-гражданина об отсутствии нарушения требований законодательства, который не имеет значения для квалификации, поскольку ст. 200<sup>3</sup> УК РФ охватываются в том числе нарушения требований законодательства, о которых дольщикам не было известно;

(4) при мошенничестве имеет место *реальный ущерб*, а при привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве – *непередача должного*.

При разграничении привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве с присвоением и растратой и злоупотреблением полномочиями лица, осуществляющего управленческие функции в коммерческой организации, следует иметь в виду, что статьей 200<sup>3</sup> УК РФ предусмотрена ответственность за незаконное *привлечение* денежных средств граждан, в то время как последующее нецелевое расходование уже привлеченных денежных средств (нарушение ст. 18 Федерального закона №

214-ФЗ) не может квалифицироваться как незаконное *привлечение* денежных средств и должно квалифицироваться по ст. 160 или ст. 201 УК РФ в зависимости от конкретных целей, на которые были израсходованы денежные средства.

В случае нецелевого расходования денежных средств застройщиком на цели, связанные с деятельностью организации-застройщика, отсутствует признак безвозмездности изъятия денежных средств организации, и, следовательно, деяние должно быть квалифицировано по ст. 201 УК РФ. Направление денежных средств по действительным обязательствам компании не может быть квалифицировано как хищение даже в случае нарушения очередности выплат организации. По ст. 160 УК РФ должно быть квалифицировано расходование денежных средств руководителем организации-застройщика на цели, не связанные с деятельностью организации.

Описание объективной стороны преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, как «привлечения денежных средств» не означает, что уголовная ответственность данной статьей установлена только за систематическую преступную деятельность, то есть исключительно за совершение неоднократных сделок с гражданами для привлечения их средств для строительства в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве объектов недвижимости. Ответственности виновное лицо может подлежать и за посягательство на интересы одного потерпевшего. С учетом этого, при разграничении привлечения денежных средств от нескольких граждан в качестве единого продолжаемого преступления или в качестве совокупности преступлений, каждое из которых составляет самостоятельно квалифицируемый эпизод по каждому дольщику, необходимо применять общие критерии, выработанные доктриной уголовного права. Для квалификации содеянного как единого преступления необходимо установить: а) общий для всех посягательств непосредственный объект; б) тождественность способов совершения преступления; в) единый преступный умысел, направленный на привлечение денежных средств неопределенного круга лиц.

В случае, если состав преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, выполняется лицом от имени организации-застройщика с использованием банковских счетов и материально-технических ресурсов этой организации, субъект является специальным (им может быть лицо, осуществляющее управленческие функции в организации-застройщике, и лицо, фактически выполняющее обязанности и функции руководителя организации-застройщика). С учетом этого к лицам, участвующим участвовавшему в совершении преступления, предусмотренного названной статьей, должны применяться правила соучастия, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ: если соучастники не обладают признаками специального субъекта, они несут уголовную ответственность за преступление только в качестве его организатора, подстрекателя либо пособника, и не могут быть соисполнителями. В случае же, если состав рассматриваемого преступления выполняется физическим лицом, фактически осуществляющим функции застройщика без образования юридического лица, субъект является общим и правила, предусмотренные ч. 4 ст. 34 УК РФ, к соучастникам такого лица не применяются; деяния таких лиц при наличии признаков соисполнительства требуют квалификации по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ по признаку совершения преступления группой лиц по предварительному сговору.

## **§ 2. Проблемы признания привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве малозначительным деянием<sup>418</sup>**

Видными представителями уголовно-правовой доктрины рекомендуется на одном из этапов квалификации преступлений ответить на следующие вопросы: «нет ли оснований, исключающих возбуждение уголовного преследования в силу

---

<sup>418</sup> Результаты соответствующего раздела исследования опубликованы в следующей статье: Пичугина М.А. О малозначительности деяния в формальных составах // Вестник Московского университета. Серия 11: Право. 2022. № 2. С. 154–166.

малозначительности деяния (ч. 2 ст. 14 УК), или в силу обстоятельств, исключающих преступность деяния (ст. 37-42 УК), или в силу добровольного отказа от преступления (ст. 31 УК), или в силу ненаказуемости деяния (ч. 2 ст. 30 УК), или в силу обязательного освобождения от уголовной ответственности на основании примечаний к конкретным статьям Особенной части УК»<sup>419</sup>.

С учетом того, что преступление, предусмотренное ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, в действующей редакции сконструировано как формальный состав, а также принимая во внимание то, что не все нарушения требований законодательства о долевом строительстве способны привести к неисполнению обязательств перед дольщиками, то есть причинить вред охраняемым законом интересам дольщиков, вопрос о малозначительности привлечения денежных средств граждан при таких нарушениях является вполне резонным.

Гипотетическая возможность привлечения к уголовной ответственности за подобные неопасные нарушения вызывает опасения среди застройщиков. Так, А.Р. Кирсанов пишет, что «действующая редакция этой статьи (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ – М.П.) делает возможным привлечение к уголовной ответственности даже за незначительные нарушения законодательства о долевом строительстве»<sup>420</sup>. Он приводит в качестве примера такого нарушения возникновение налоговой недоимки на небольшую сумму вследствие технической ошибки в расчетах бухгалтера или в случае неосмотрительности при перечислении суммы налога.

Действительно, привлечение денежных средств граждан при наличии недоимки по налогам является нарушением п. 7 ч. 2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ и формально содержит все признаки объективной стороны состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: застройщик имеет «право на привлечение денежных средств участников долевого строительства», если «у юридического лица – застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации».

---

<sup>419</sup> Рарог А.И. Указ. соч. С. 26.

<sup>420</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 // СПС «КонсультантПлюс».

Однако в той формулировке, которую использует А.Р. Кирсанов, отсутствует осознание противоправности деяния, поскольку нарушение связано с ошибкой, о которой застройщик узнает не раньше, чем она будет выявлена налоговым органом.

Тем не менее несложно представить случаи, когда такое незначительное нарушение осознавалось лицом, однако несмотря на это оно все равно привлекало денежные средства граждан. В таком случае в содеянном усматриваются все признаки состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 14 УК РФ не является преступлением действие (бездействие), хотя формально и содержащее признаки какого-либо деяния, предусмотренного Уголовным кодексом РФ, но в силу малозначительности не представляющее общественной опасности. Поскольку общественная опасность деяния заключается в его способности причинить вред объекту преступления (в данном случае – интересам дольщиков), малозначительным может быть признано такое нарушение требований законодательства о долевом строительстве, которое не способно привести к неисполнению обязательств перед дольщиками (повлечь банкротство застройщика, приостановление его деятельности, невозможность введения объекта в эксплуатацию и проч.).

Однако возможность признания малозначительным деяния в рамках конструкции формального состава преступления вызывает некоторые сомнения, хотя прямого или очевидного препятствия для этого в Уголовном кодексе РФ не содержится<sup>421</sup>: может ли отсутствовать общественная опасность у деяния, которое законодатель считает настолько опасным, что криминализует, собственно, само это деяние, не требуя доказывания каких бы то ни было последствий?

В уголовно-правовой литературе является доминирующей та позиция, что общественная опасность деяния в формальных составах заключается в нем самом, а не в его последствиях. Так, Г.А. Есаков пишет относительно материальных

---

<sup>421</sup> В диссертации Д.Ю. Корсуна приводятся результаты опроса экспертов, 19,6 % которых заявили, что положения о малозначительности деяния распространяются лишь на преступления с материальным составом, кроме того, приводится соответствующая судебная практика (Корсун Д.Ю. Малозначительное деяние в уголовном праве: проблемы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08/Корсун Денис Юрьевич. – М., 2019. С. 112).

составов экономического уголовного права, что «общественная опасность таких деяний сконцентрирована не в наступающих последствиях, а в сознательном нарушении норм регуляторного законодательства»<sup>422</sup>. А в отношении формальных составов с криминообразующим признаком размерности заключает: «примечательно, что во многих составах в экономическом уголовном праве законодатель параллельно использует признак дохода, размера, задолженности и т.п. в крупном размере, тем самым, во-первых, признавая, что общественная опасность преступления заключена не в последствии, а в деянии...»<sup>423</sup>.

Аналогичные суждения можно встретить и у А.И. Рарога: «В действующем УК уголовная наказуемость целого ряда деяний, прежде всего в сфере экономической деятельности, связывается с наступлением последствий в виде крупного ущерба. Представляется, что вид умысла в таких преступлениях определяется волевым отношением не к этому признаку, который предназначен всего лишь для отграничения преступления от иных правонарушений (гражданско-правовых, налоговых, бюджетных, административных и т.д.), а к действиям, характеризующим объективную сторону соответствующих преступлений и в концентрированном виде выражающим их общественную опасность»<sup>424</sup>.

Н.Ф. Кузнецова также утверждала, что «общественная опасность является содержанием преступного действия»<sup>425</sup>, и далее «во всех случаях преступное последствие – это результат, порожденный общественно опасным, преступным действием субъекта»<sup>426</sup>.

Несмотря на то, что в литературе общественная опасность связывается не с последствиями, а с собственно деянием, при решении вопроса о его малозначительности отсутствие общественной опасности, как правило, увязывается именно с незначительностью причиненного ущерба<sup>427</sup>. Так,

---

<sup>422</sup> Есаков Г.А. Указ. соч. С. 187.

<sup>423</sup> Там же. С. 189.

<sup>424</sup> Рарог А.И. Указ. соч. С. 93.

<sup>425</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 14.

<sup>426</sup> Там же.

<sup>427</sup> Уголовное права Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 184.



Н.Ф. Кузнецова писала, что «степень опасности действия также определяется в первую очередь ущербом, который это действие причиняет или может причинить», «следовательно, именно последствие, тяжесть причиненного или возможного ущерба является критерием отграничения преступлений от иных правонарушений»<sup>428</sup>. Однако в литературе и судебной практике приводятся и другие критерии малозначительности деяния.

Т.В. Церетели и В.Г. Макашвили выделяли следующие признаки малозначительности деяния: (1) созданная действиями лица степень возможности наступления преступного результата, (2) общественная значимость объекта посягательства и (3) объем вреда, который может быть причинен объекту<sup>429</sup>. Н.Д. Дурманов называл в качестве признаков малозначительности (1) свойства объекта, на которое направлено посягательство, (2) характер действия или бездействия<sup>430</sup>. По мнению Н.Ф. Кузнецовой, «малозначительность действия определяется степенью создания им опасности причинения вреда объекту», и далее, «эта опасность, в свою очередь, определяется объемом возможного вреда и близостью его наступления»<sup>431</sup>. Автором не были сформулированы критерии малозначительности деяния, но из последнего предложения можно сделать вывод, что в качестве таковых им рассматриваются именно (1) объем возможного вреда и (2) близость его наступления.

Д.А. Гарбатович, проанализировав практику Верховного Суда РФ о признании деяний малозначительными, выделяет следующие критерии малозначительности деяния: деяние «причинило вред или создало угрозу причинения вреда охраняемым уголовным законом общественным отношениям» или «личности, обществу или государству»<sup>432</sup>. А.А. Харламова и Ю.С. Белик выработали критерии малозначительности деяния путем анализа практики применения норм об ответственности за незаконный оборот оружия и

---

<sup>428</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 188.

<sup>429</sup> Приводится по: Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 176.

<sup>430</sup> Пудовочкин Ю.Е. Оценка судом общественной опасности преступления: Научно-практическое пособие. – М.: РГУП, 2019. С. 77.

<sup>431</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 177.

<sup>432</sup> Гарбатович Д.А. Практикообразующее решение Верховного Суда о критериях признания деяния малозначительным // Уголовное право. 2021. № 7. С. 10.

боеприпасов: (1) количественная характеристика предмета посягательства; (2) отсутствие у виновного исправного или неисправного оружия, к которому предназначены боеприпасы (прим. М.П. – отсутствие опасности причинения вреда); (3) способ получения боеприпасов; (4) длительность или, наоборот, непродолжительность совершения деяния; (5) цели и мотивы лица, (6) место хранения патронов (прим. М.П. – отсутствие опасности причинения вреда)<sup>433</sup>. Хотелось бы обратить внимание на то, что предложенные критерии несколько казуистичны в связи с выбранным методом исследования и не претендуют на всеобщность, однако даже из приведенных шести критериев очевидно, что по меньшей мере два из них связаны с отсутствием опасности причинения вреда.

С позиций В.В. Мальцева, нужно учитывать все признаки состава для оценки общественной опасности деяния, но выделять критерии отдельно для конструкций с материальным и формальным составами. «В деяниях, составы которых сконструированы по типу материальных» - писал он, - «на первый план при установлении малозначительности выступают показатели общественной опасности вреда, а в деяниях с формальным и усеченным составами – интенсивность деяния»<sup>434</sup>. Аналогичного мнения придерживается Ю.Е. Пудовочкин<sup>435</sup>.

Убедительную критику такого подхода можно увидеть в диссертации Д.Ю. Корсуна: последствие является криминообразующим признаком материального состава, поэтому в его отсутствие деяние нельзя признать малозначительным – в данной случае такое деяние даже формально не подпадает под признаки состава; в то время как деяния в рамках формального состава, напротив, как показывает судебная практика, чаще всего признаются малозначительными в связи с отсутствием вредных последствий либо их незначительным размером<sup>436</sup>.

---

<sup>433</sup> Харламова А.А., Белик Ю.С. К вопросу о малозначительности деяний, содержащих признаки составов преступлений, предусмотренных ст. ст. 222, 222.1 УК РФ // Уголовное право. 2016. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>434</sup> Пудовочкин Ю.Е. Указ. соч. С. 79-80.

<sup>435</sup> Там же. С. 80.

<sup>436</sup> Корсун Д.Ю. Указ. соч. С. 97-100.

Верховный Суд РФ в одном из решений указал, что, «если деяние не повлекло *существенный вред объекту* (здесь и далее выделено мной – М.П.), охраняемому уголовным законом, *или угрозу причинения такого вреда*, оно в силу малозначительности не представляет большой общественной опасности и поэтому не рассматривается в качестве преступления»<sup>437</sup>.

В то же время можно встретить точку зрения о том, что «ни доктрина, ни Верховный Суд РФ не выработали четких критериев определения малозначительности, которые носят сугубо оценочный характер»<sup>438</sup>.

Конституционный Суд РФ, признав возможным расценить как малозначительное деяние с формальным составом, указал, что «выбранная законодателем конструкция формального состава преступления *...не означает, что совершение данного деяния не влечет причинения вреда или реальной угрозы его причинения* (здесь и далее выделено мной – М.П.). Устанавливая преступность и наказуемость тех или иных общественно опасных деяний, федеральный законодатель может по-разному, в зависимости от существа охраняемых общественных отношений, конструировать составы преступлений, учитывая степень их распространенности, значимость тех ценностей, на которые они посягают, и характер причиняемого ими вреда – имущественного, организационного *или иного - охраняемому объекту*»<sup>439</sup>.

Кроме того, Конституционный Суд РФ в данном Постановлении также указал, что «выявление формальных признаков состава преступления в совершенном деянии не всегда предопределяет признание его преступным, поскольку содеянное в силу поведения самого виновного может и не достигать того уровня опасности, который легитимирует уголовное преследование»,

---

<sup>437</sup> Приводится по: Пудовочкин Ю.Е. Оценка судом общественной опасности преступления: Научно-практическое пособие. – М.: РГУП, 2019. С. 71.

<sup>438</sup> Винокуров В.Н. О пределах малозначительности деяния // Уголовное право. 2019. № 6. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>439</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 27.02.2020 № 10-П «По делу о проверке конституционности статьи 324 Уголовного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Н.М. Деменьшиной» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2020. № 2. // СПС «КонсультантПлюс».

Аналогичная позиция о необходимости причинения вреда или создании реальной угрозы его причинения объекту посягательства в формальных составах высказывалась Конституционным Судом РФ и ранее в постановлениях от 27 июня 2005 года № 7-П, от 10 февраля 2017 года № 2-П.

поскольку «преступлению, в отличие от иных правонарушений, присуща особая, а именно криминальная общественная опасность, при отсутствии которой даже деяние, формально подпадающее под признаки уголовно наказуемого, в силу малозначительности не может считаться таковым»<sup>440</sup>.

Таким образом, Конституционный Суд РФ говорит нам, что при решении вопроса о малозначительности деяния следует оценивать вред, причиненный объекту преступления, а не описанный в диспозиции статьи Особенной части УК РФ.

В практике судов нередко встречаются решения о признании малозначительным деяния, содержащего формальный состав преступления. И криминалистами приведено множество таких примеров. В частности, Д.А. Гарбатович описывает судебные решения о признании малозначительными незаконного проникновения в жилище, перемещения через государственную границу лекарственных препаратов, содержащих психотропное вещество и подделки документов<sup>441</sup>. В.Н. Винокуров анализирует интересные случаи признания деяния с формальным составом малозначительным – уголовные дела об оптовой торговле лекарственными препаратами, содержащими психотропные вещества, без лицензии и о хранении оружия и боеприпасов<sup>442</sup>.

Ленинский районный суд Самарской области привел следующую мотивировку принятия решения о признании деяния малозначительным: «По смыслу закона, малозначительное деяние не является преступлением при наличии одновременно двух условий: оно должно формально подпадать под признаки преступления, предусмотренного уголовным законом (то есть в нем внешне должна присутствовать противоправность), и в нем отсутствует другое свойство преступления – общественная опасность, *в основном, потому, что ущерб, причиненный деянием, небольшой* (здесь и далее выделено мной – М.П.). Таким образом, суд обязан установить не только формальное сходство содеянного с

---

<sup>440</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 27.02.2020 № 10-П.

<sup>441</sup> Гарбатович Д.А. Ошибки при квалификации малозначительных деяний, содержащих признаки формальных составов преступлений // Мировой судья. 2020. № 7. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>442</sup> Винокуров В.Н. Объект преступления как двухуровневая система и квалификация деяний // Современное право. 2017. № 10 // СПС «КонсультантПлюс».

признаками инкриминируемого преступления, но и путем анализа фактических обстоятельств дела и сравнения их с признаками преступления *решить вопрос о социальной опасности содеянного*. Признаком малозначительности может служить *незначительная степень выраженности признаков преступления, вмененного виновному*<sup>443</sup>. В качестве критерия малозначительности деяния суд в данном решении выделил отсутствие социальной опасности содеянного (видимо, для объекта преступления), а внешним признаком, который говорит об отсутствии социальной опасности, по мнению суда, является незначительная степень выраженности признаков состава (в данном случае – размера).

Ю.Е. Пудовочкин приводит случаи, в которых суд признал деяния малозначительными в связи с «невысокой степенью опасности деяния в условиях конкретной обстановки»<sup>444</sup> и «низкой вероятностью наступления последствий деяния»<sup>445</sup>. Автор поддерживает практику признания малозначительным деяния с формальным составом: «анализируя этот вопрос применительно к сфере уголовного права, заметим, что уголовный закон не содержит прямого запрета на признание квалифицированных или двубъектных преступлений либо преступлений с формальным составом малозначительными. В связи с этим само по себе отнесение деяния к той или иной разновидности не может служить препятствием к его оценке как малозначительного. Все дело – в степени выраженности каждого обязательного признака состава и степени повреждения охраняемого законом объекта»<sup>446</sup>.

Интересная практика по признанию малозначительными административных правонарушений в сфере экономической деятельности подобрана в монографии «Декриминализация преступлений в сфере экономической деятельности: административная преюдиция в действии». В данной работе приводится решение суда, которым отказано в признании административного правонарушения в сфере валютного законодательства (ст. 15.25 КоАП РФ) малозначительным, поскольку

---

<sup>443</sup> Постановление Ленинского районного суда Самарской области от 06.06.2012 по делу № 10-5/2012.

<sup>444</sup> Пудовочкин Ю.Е. Указ. соч. С. 85.

<sup>445</sup> Там же. С. 86.

<sup>446</sup> Пудовочкин Ю.Е. Указ. соч. С. 93.

данное «правонарушение само по себе содержит угрозу интересам государства в сфере валютного регулирования и затрудняет контроль за соблюдением гражданами и юридическими лицами валютного законодательства РФ»<sup>447</sup>.

Виновный же просил признать деяние малозначительным ввиду отсутствия какого-либо вреда, на что суд заметил, что «состав правонарушения, предусмотренного ст. 15.25 КоАП РФ, является формальным, в связи с чем существенная угроза охраняемым общественным отношениям и социальная опасность деяния состоит не в наступлении каких-либо негативных материальных последствий, а в пренебрежительном отношении общества к исполнению своих обязанностей»<sup>448</sup>.

В другом случае суд отказал в признании аналогичного правонарушения малозначительным, указав, что «отсутствие не только вредных последствий совершенного административного правонарушения, но и существенной угрозы охраняемым общественным отношениям не может рассматриваться в качестве обстоятельств, свидетельствующих о малозначительности правонарушения»<sup>449</sup>. В связи с такими расхождениями в понимании судами критериев малозначительности автору представляется необходимым выработать общие условия применения нормы о малозначительности в отношении формальных составов административных правонарушений<sup>450</sup>.

Представляется, что приведенное противоречие в позиции судов относительно необходимости наличия угрозы общественным отношениям или интересам (то есть объекту правонарушения) связано с проблемой разграничения так называемой криминальной общественной опасности и административной общественной опасности. Отсутствием криминальной общественной опасности и наличием административной ученые обосновывают возможность привлечения к административной ответственности лица в случае признания уголовного деяния

---

<sup>447</sup> Декриминализация преступлений в сфере экономической деятельности: административная преюдиция в действии: монография / М.А. Лапина и др.; под ред. М.А. Лапиной; Финансовый ун-т при Правительстве Российской Федерации. – М.: Justitia, 2016. С. 94.

<sup>448</sup> Декриминализация преступлений в сфере экономической деятельности. С. 94.

<sup>449</sup> Там же. С. 95.

<sup>450</sup> Декриминализация преступлений в сфере экономической деятельности. С. 95.

малозначительным. Так, В.В. Хилюта пишет: «в такой ситуации при одном и том же деянии состав административного правонарушения есть, а вот преступления нет потому, что общественная опасность деяния в таком составе не дотягивает до уровня противоправного деяния, запрещенного уголовным законом. Это означает, что попросту нет «криминальной» общественной опасности, а не общественной опасности как таковой вовсе»<sup>451</sup>.

Н.Ф. Кузнецова относительно дискуссии о названии минимальной степени общественной вредности в дисциплинарном и административном правонарушении писала, что «все советские правоведы согласны, что и в административном, и в гражданском, и в дисциплинарном проступках содержится какой-то элемент вредности социалистическому правопорядку, ибо все эти деяния являются видами правонарушений»<sup>452</sup>.

Таким образом, «вредность», «вред» или «угроза» для объекта преступления и правонарушения являются обязательным признаком этих явлений, они представляют собой содержание общественной опасности, как криминальной, так и административной. Поэтому представляется, что прав был судья, указавший на необходимость наличия в административном правонарушении существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. В отсутствие такой угрозы не будет и административной общественной опасности.

Но можно ли назвать «существенной» угрозу объекту как содержание административной общественной опасности или «существенность» присуща только криминальной общественной опасности? Оценка этого признака отдается на усмотрение суда, однако это не способствует единообразию судебной практики. В сугубо практических целях было бы проще и понятнее считать административную общественную опасность создающей угрозу вообще, а криминальную – создающей существенную угрозу объекту. Соответственно,

---

<sup>451</sup> Хилюта В.В. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>452</sup> Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 183.

признавать малозначительным деяние по КоАП РФ в случае отсутствия угрозы объекту вообще, а по УК РФ – существенной угрозы.

Для формальных составов, не предусматривающих последствия в качестве обязательного признака, но, как любое преступление, несущих вред или угрозу его причинения объекту преступления, важно создание хотя бы существенной угрозы причинения вреда объекту. И в случае отсутствия таковой деяние должно быть признано малозначительным.

Как справедливо отметил Д.Ю. Корсун в своей диссертации, посвященной вопросу малозначительности деяния, «если для квалификации преступлений с формальными составами общественно опасные последствия, по большому счету, безразличны, то для оценки общественной опасности деяния они (их наличие или отсутствие, характер и размер) приобретают принципиальное значение»<sup>453</sup>. Кроме того, Д.Ю. Корсун обосновывает свою позицию ссылкой на разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по экологическим и экстремистским преступлениям, в которых обращается внимание судов на необходимость рассмотрения негативных последствий, находящихся за рамками этих формальных составов, при решении вопроса о возможности применения института малозначительности деяния<sup>454</sup>.

Аналогичной точки зрения придерживается Д.А. Гарбатович: «при квалификации деяния, в силу малозначительности не представляющего общественной опасности, необходимо всегда оценивать характер и размер наступивших последствий, даже если признаки совершенного деяния соответствуют признакам формального состава преступления»<sup>455</sup>.

Из всех перечисленных в данной работе критериев малозначительности деяния представляются самыми универсальными и практически применимыми критерии, предложенные Н.Ф. Кузнецовой, – объем возможного вреда объекту и близость его наступления.

Кроме того, интересен вопрос о том, подлежит ли административной ответственности лицо, деяние которого признано малозначительным. Позиция

---

<sup>453</sup> Корсун Д.Ю. Указ. соч. С. 88.

<sup>454</sup> Там же. С. 90.

<sup>455</sup> Приводится по: Корсун Д.Ю. Указ. соч. С. 88.



ученых, положительно отвечающих на этот вопрос, является главенствующей в научной литературе<sup>456</sup>. Однако у этой позиции есть и противники (Д.Ю. Корсун<sup>457</sup>, В.Н. Винокуров<sup>458</sup>, Ч.М. Багиров и М.В. Левадная<sup>459</sup>).

В статье 14.28 КоАП РФ содержится оговорка о том, что виновный несет административную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния. В то же время обязательным признаком уголовно-наказуемого деяния в соответствии с ч. 1 ст. 14 УК РФ является общественная опасность. В случае ее отсутствия деяние не является уголовно наказуемым и признается малозначительным. Соответственно, поскольку деяние, не обладающее признаком общественной опасности, не является уголовно наказуемым, виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности. К тому же в противном случае лицо не несет никакой ответственности за совершенное деяние, что, как представляется, противоречит задаче по предупреждению административных правонарушений и преступлений административного и уголовного законодательства соответственно, поскольку полная безнаказанность не способствует предупреждению преступлений и административных правонарушений.

Примером деяния, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, могущим быть признанным малозначительным, является преступление, обстоятельства которого приведены в апелляционном постановлении Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 22.01.2020 по делу № 22-28/2020: Саакян в период с 12 мая 2016 г. по 10 ноября 2016 г. заключил 68 договоров долевого участия с физическими лицами, однако 23 августа 2017 г. Арбитражный суд Республики Саха (Якутия)

---

<sup>456</sup> См.: Кузнецова Н.Ф. Указ. соч. С. 177; Лопашенко Н.А. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Освобождение от уголовной ответственности: теория, закон, практика: монография / Под ред. Ю.Е. Пудовочкина. – М.: РГУП, 2021. (Библиотека российского судьи). С. 316; Уголовное право Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. С. 184; Хиллота В.В. Выбор основания для прекращения уголовного дела при малозначительности деяния // Законность. 2021. № 4. // СПС «КонсультантПлюс»; Юрченкова Е.С. Указ. соч. С. 168.

<sup>457</sup> Корсун Д.Ю. Указ. соч. С. 145.

<sup>458</sup> Винокуров В.Н. О пределах малозначительности деяния // Уголовное право. 2019. № 6. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>459</sup> Приводится по: Корсун Д.Ю. Указ. соч. С. 143, 147.

признал незаконным решение Администрации города о выдаче разрешения на строительство от 15 января 2016 г., 9 ноября 2017 г. решение суда вступило в силу; разрешение на строительство оказалось недействительным из-за отсутствия у застройщика прав на земельный участок, что было связано с волокитой в органах местного самоуправления в ходе переоформления земельного участка под аварийным расселенным домом. Однако застройщик принял все меры для получения нового разрешения и получил документы, обосновывающие право на земельный участок в 2018 году. Из-за описанных событий строительство было прервано на 6 месяцев, но дом достроен и заселен, однако не был введен в эксплуатацию из-за судебных споров по поводу земельного участка. Суд первой инстанции признал невиновным застройщика, однако указанным апелляционным решением дело было передано на новое рассмотрение<sup>460</sup>.

В данном случае нарушение состояло не в привлечении средств в отсутствие разрешения на строительство, поскольку такое разрешение имелось в период привлечения денежных средств граждан, а в привлечении средств в отсутствие прав на земельный участок, о котором застройщику было известно. Однако застройщик рассчитывал получить его в кратчайшие сроки в связи с обещанием служащих Администрации города (причем речь шла не об устном обещании, а о муниципальном контракте, заключенном между застройщиком, который за свой счет расселил аварийный дом на спорном земельном участке, и Администрацией города). Представляется возможным в данном случае признать деяние малозначительным, поскольку дольщикам не был причинен значительный ущерб и дом был достроен (хотя для применения пункта 2 примечаний к ст. 200<sup>3</sup> УК РФ на момент принятия итогового решения по делу основания не возникли). Кроме того, застройщик имел реальные основания полагать, что нарушение требований законодательства с его стороны имеет временный характер и прикладывал усилия для его устранения.

---

<sup>460</sup> Апелляционное постановление Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 22.01.2020 по делу № 22-28/2020.

Другим примером может послужить случай, описанный в приговоре Чурапчинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 25.10.2018 по делу № 1-44/2018. В данном деле застройщик не обеспечил раскрытие необходимой информации в сети Интернет (при этом у дольщиков сохранялась возможность ознакомиться с документами в офисе организации) и получил денежные средства граждан до государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, однако в регистрации договоров ему было отказано из-за нарушений, не отраженных в приговоре. Застройщик был приговорен к двум годам лишения свободы, наказание суд постановил считать условным. Однако, как представляется, в данном случае суд имел все основания для применения положений ч. 2 ст. 14 УК РФ, поскольку указанные нарушения законодательства о долевом строительстве не повлекли причинение существенного вреда интересам дольщиков.

Осужденный, выразивший в последнем слове намерение продолжить строительство дома и исполнить обязательства перед дольщиками, не имеет права далее руководить организацией-застройщиком, поскольку имеет судимость за преступление в сфере экономической деятельности<sup>461</sup>. Таким образом, применение положений о малозначительности деяния способствовало бы исполнению обязательств перед дольщиками, а их неприменение в аналогичных ситуациях, напротив, блокирует такую возможность.

Аналогичный пример возбуждения уголовного дела по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в связи с получением денежных средств гражданина до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве из следственной практики отдела дознания по г. Ессентуки приводит С.В. Лебедев<sup>462</sup>.

Как представляется, в случае незначительного нарушения требований законодательства о долевом строительстве, не способного причинить какой-либо ущерб гражданину, деяние должно быть признано малозначительным и виновный

---

<sup>461</sup> См. п. 1 ч. 3 ст. 3<sup>2</sup> Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

<sup>462</sup> Лебедев С.В. Указ. соч. С. 92.

должен быть привлечен к административной ответственности по статье 14.28 КоАП РФ.

В пользу применения института малозначительности в указанных случаях говорит также то, что это преступление небольшой (простой состав) или средней тяжести (квалифицированный состав). В доктрине говорят о малозначительном деянии, как правило, применительно к преступлениям небольшой и средней тяжести<sup>463</sup>. Более того, высказана точка зрения о том, что малозначительным может быть признано только деяние в рамках конструкции формального состава, не причинившее ущерб, подлежащий возмещению, при отсутствии административной ответственности за такое деяние<sup>464</sup>.

Таким образом, ни буква закона, ни конструкция рассматриваемого деяния не дают оснований для ограничительного толкования ч. 2 ст. 14 УК РФ и неприменения ее к отдельным видам деяний, в частности с формальным составом. Обращает на себя внимание то, что в отношении малозначительности деяния, предусмотренного КоАП РФ, Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ прямо указал, что «при квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного судам надлежит учитывать, что статья 2.9 КоАП РФ не содержит оговорки о ее неприменении к каким-либо составам правонарушений, предусмотренным КоАП РФ»<sup>465</sup>.

К сожалению, Пленум Верховного Суда РФ избрал иной путь и запретил признавать малозначительными административные правонарушения, связанные с нарушением требований законодательства о долевом строительстве, в разъяснениях 2017 года: «административные правонарушения, составы которых предусмотрены статьей 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, ввиду особой значимости охраняемых законом общественных отношений, выступающих объектом посягательства этого

---

<sup>463</sup> Лопашенко Н.А. Указ. соч. // СПС «КонсультантПлюс»; Лобанова Л., Рожнов А. Указ. соч. // СПС «Консультант-Плюс».

<sup>464</sup> Винокуров В.Н. О пределах малозначительности деяния // Уголовное право. 2019. № 6. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>465</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» // Вестник ВАС РФ. № 8. 2004. // СПС «КонсультантПлюс».

административного правонарушения, не могут быть признаны малозначительными»<sup>466</sup>.

В литературе такое решение Пленума Верховного Суда объясняется тем, что подобные нарушения «несут существенную угрозу охраняемым общественным отношениям, правам дольщиков, причиняют вред общественным отношениям в области эффективного контроля за строительством, создают препятствия в осуществлении контроля за деятельностью застройщика, что в итоге приводит к нарушению прав и законных интересов граждан»<sup>467</sup>. В любом случае, эти разъяснения касаются лишь административно-правовых отношений.

Несмотря на то, что состав рассматриваемого преступления называют формальным, эта «формальность» не означает возможность привлечения к уголовной ответственности за простое нарушение регуляторного законодательства, не способное причинить никакого вреда в данном конкретном случае. Как справедливо отметил В.Н. Винокуров, «непринятие того положения, что не является преступлением формальное нарушение запрета, может повлечь существенное нарушение прав граждан»<sup>468</sup>.

Институт малозначительности призван не допустить привлечение к уголовной ответственности за формальное неопасное нарушение запрета. Д.А. Гарбатович в этой связи пишет про установление границ криминализации через регламентацию и применение норм о малозначительности и обстоятельствах, исключающих преступность деяния, поскольку они сужают объем преступного за счет уменьшения круга преступных деяний<sup>469</sup>.

---

<sup>466</sup> Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2018.

<sup>467</sup> Кошкина Т.Ю. Нарушения, подпадающие под действие ст. 14.28 КоАП РФ, не могут быть признаны малозначительными // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. // СПС КонсультантПлюс.

<sup>468</sup> Винокуров В.Н. Объект преступления как двухуровневая система и квалификация деяний // Современное право. 2017. № 10 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>469</sup> Гарбатович Д.А. Установление границ криминализации деяний посредством регламентации и правоприменения нормы о малозначительном деянии // Российская юстиция. 2020. № 2. // СПС «КонсультантПлюс»; Гарбатович Д.А. Установление границ криминализации деяний посредством регламентации и правоприменения норм об обстоятельствах, исключающих преступность деяний // Российская юстиция. 2020. № 4. // СПС «КонсультантПлюс».

Д.Ю. Корсун отмечает, что преступления с формальным составом в большей степени нуждаются в такой коррекции в связи с более высоким уровнем абстракции по сравнению с материальным составом: «чем более абстрактным образом сформулирован уголовно-правовой запрет, чем шире круг предусмотренных им деяний, тем выше вероятность того, что в сферу его охвата могут попасть действия (акты бездействия), индивидуальная общественная опасность которых явно не соответствует криминальному уровню»<sup>470</sup>.

Таким образом, институт малозначительности является своеобразным фильтром, который в каком-то смысле «декриминализует» «формальные» неопасные нарушения запретов Уголовного кодекса РФ, неизбежно присутствующих вследствие абстрактности норм, а иногда и недостатков законодательной техники. Этот институт создан для исключительных случаев и не должен работать «в штатном режиме». Если какое-либо деяние часто признается правоприменителем малозначительным, следует поставить вопрос о его декриминализации (может быть, частичной). Но есть и обратная сторона медали: малозначительные деяния могут намеренно игнорироваться, не выявляться и расследоваться правоохранительными органами в связи с отсутствием перспективы обвинительного приговора. В таких случаях тоже разумно ставить вопрос о декриминализации деяния.

## **Выводы**

При привлечении денежных средств граждан для строительства в случае незначительного нарушения требований законодательства о долевом строительстве, не способного причинить какой-либо ущерб гражданину, деяние должно быть признано малозначительным, а виновный - привлечен к административной ответственности по статье 14.28 КоАП РФ.

---

<sup>470</sup> Корсун Д.Ю. Указ.соч. С. 113.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги настоящей работы, хотелось бы отметить, что правоприменение нормы зависит от ее актуальности и законодательной конструкции. Нельзя сказать, что привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве редкое явление в наши дни, однако анализ судебной практики показывает, что состав преступления, предусмотренный ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, во многих случаях игнорируется судами. Причина, как видится, кроется в недостатках законодательной конструкции, с которой суды предпочитают не иметь дело. В этой связи требуется коррекция правоприменительной практики и устранение нарушений в порядке пересмотра приговоров.

К сожалению, в случае разграничения мошенничества и привлечения денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве невозможно применение обратной силы уголовного закона, улучшающего положение осужденного, поскольку объективные признаки рассматриваемых составов совершенно разные: при наличии установленных в приговоре суда признаков хищения суд не может признать совершенное деяние подлежащим квалификации по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, не признавая предыдущий приговор по ст. 159 УК РФ незаконным. И хотя можно найти единичные решения о применении норм об обратной силе уголовного закона и переквалификации деяния со ст. 159 на ст. 200<sup>3</sup> УК РФ<sup>471</sup>, в подавляющей части случаев суды обоснованно отказывают в переквалификации<sup>472</sup>. По этой причине данный институт нельзя использовать для исправления квалификационных ошибок в отношении ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

---

<sup>471</sup> Постановление Прикубанского районного суда г. Краснодара от 09.11.2016 по делу № 1-804/2016.

<sup>472</sup> Апелляционное постановление Курганского областного суда от 22.09.2016 по делу № 22-1732/2016; Апелляционное постановление Саратовского областного суда от 02.03.2017 по делу № 22-735/2017; Апелляционное постановление Краснодарского краевого суда от 02.10.2019 по делу № 22-6278/2019; Апелляционное постановление Верховного Суда Республики Крым от 19.09.2019 по делу № 22-2297/2019.

В то же время в судебной практике (даже столичного региона) можно увидеть попытки необоснованно квалифицировать привлечение денежных средств граждан в отсутствие разрешения на строительства как мошенничество из-за невозможности привлечения лица к ответственности по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ. Так, Зюзинский районный суд г. Москвы вернул уголовное дело прокурору в порядке ст. 237 УПК РФ, поскольку вменяемые лицу эпизоды были совершены до внесения в Уголовный кодекс РФ статьи 200<sup>3</sup>, но вместо оправдательного приговора суд намекает прокурору на переквалификацию на ст. 159 УК РФ: «При этом следствие указывает на введение потерпевших в заблуждение, поскольку при заключении договоров с потерпевшими М., действуя от имени юридического лица, в нарушение Федерального закона № 214-ФЗ, а именно при отсутствии разрешения на строительство, осознавая общественную опасность своих действий, понимая, что договоры в силу отсутствия разрешения на строительство не могут пройти государственную регистрацию, используя свои полномочия, организовал заключение и подписание договоров с потерпевшими, которые по смыслу являлись договорами участия в долевом строительстве, умышленно, в целях сокрытия данного преступления, исключив из его названия упоминание на "договор участия в долевом строительстве", согласно которого стороны входят в проект по строительству многофункционального жилого комплекса с нежилыми помещениями на вышеуказанном земельном участке»<sup>473</sup>.

Как видно из приведенного отрывка (это единственное и неявное обоснование квалификации по ст. 159 УК РФ, поскольку в силу положений ч. 1<sup>3</sup> ст. 237 УПК РФ суд не вправе указывать статью Особенной части УК РФ, по которой деяние подлежит новой квалификации), суд не приводит доводы о нецелевом расходовании денежных средств дольщиков, на невозможность ввода объекта в эксплуатацию, на отсутствие у обвиняемого ресурсов для возведения объекта. Словом, суд не привел ни одного фактического обстоятельства, свидетельствующего о наличии у обвиняемого умысла на хищение. Вместо этого суд описывает исключительно формальные нарушения требований Федерального

---

<sup>473</sup> Постановление Зюзинского районного суда г. Москвы от 22.12.2021 по делу № 1-735/2021.



закона № 214-ФЗ – отсутствие разрешения на строительство, невозможность государственной регистрации договоров и использование договоров, отличных от договора участия в долевом строительстве. К сожалению, Московский городской суд в 2022 году поддержал это решение и оставил его в силе<sup>474</sup>. Описанная ситуация, на наш взгляд, красноречиво свидетельствует о желании привлечь застройщиков к уголовной ответственности даже ценой попрания принципов законности и субъективного вменения.

Для того, чтобы исправить сложившуюся ситуацию, необходимо, по меньшей мере, внести в Постановление Пленума ВС РФ № 48 разъяснения о том, как судам следует разграничивать привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве и хищения в форме мошенничества, присвоения и растраты:

акцентировать внимание судов на направленность умысла виновного и форму вины;

конкретизировать с помощью примеров, по каким признакам именно в сфере долевого строительства можно определить направленность умысла застройщика;

разъяснить, что несмотря на формальную конструкцию состава преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ, причинение ущерба дольщикам в виде неполучения должного не требует пере квалификации деяния на хищение или дополнительной квалификации по совокупности;

разъяснить, кто является субъектом преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ.

С задачей коррекции ошибочной правоприменительной практики также справился бы обзор практики о преступлениях в сфере долевого строительства, однако для этого необходимо набрать какое-то количество дел с правильной квалификацией в сложных случаях, которые мы рассматривали в § 1 второй главы.

---

<sup>474</sup> Апелляционное постановление Московского городского суда от 23.03.2022 по делу № 10-5254/2022.

Кроме того, решить данную задачу можно также и на законодательном уровне, заменив формальную конструкцию состава преступления на материальную. С учетом изложенного предлагается в порядке *de lege ferenda* следующая редакция ст. 200<sup>3</sup> УК РФ:

*«Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, повлекшее по неосторожности причинение крупного ущерба участникам долевого строительства вследствие неисполнения обязательств перед ними, – наказывается...».*

Кроме того, в заключение хотелось бы отметить, что несмотря на прогнозы некоторых авторов о невостребованности и декриминализации ст. 200<sup>3</sup> УК РФ в связи с переходом на проектное финансирование<sup>475</sup>, статья не является «мертвой», соответствующие деяния совершаются каждый год, количество итоговых судебных решений растет каждый год, однако из-за неправильной квалификации во многих случаях в судебной статистике нельзя увидеть полного отражения объема рассматриваемых преступлений. Расчеты Государственной Думы ФС РФ на то, что до 1 января 2022 года будут окончательно решены проблемы всех обманутых дольщиков, также не оправдались – в Едином реестре проблемных объектов числятся 2,6 тысячи домов<sup>476</sup>.

Что немаловажно, наряду с законодательными положениями о проектом финансировании, статья 200<sup>3</sup> УК РФ выполняет функцию «очищения» строительной отрасли от нежелательных, непрофессиональных и недобросовестных участников рынка. Б.В. Волженкин по этому поводу отметил, что «государство должно бороться с криминальным, недобросовестным предпринимательством, причиняющим вред интересам граждан (потребителей), интересам других субъектов экономической деятельности (монополизм,

---

<sup>475</sup> Гладких В.И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? // Безопасность бизнеса. 2019. № 5. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>476</sup> Приняты поправки в закон о долевом строительстве, которые помогут решить проблему обманутых дольщиков // Официальный сайт Государственной Думы РФ // URL: <http://duma.gov.ru/news/53021/> (дата обращения: 20.12.2021).

недобросовестная конкуренция, обман кредиторов и др.) или интересам государства»<sup>477</sup>.

И.А. Клепицкий также высказал мысль о том, что после 2015 года «развитие законодательства о долевом строительстве шло в направлении ограничения свободы предпринимательства с этой сфере, вытеснения мелкого и среднего бизнеса, монополизации рынка и ужесточения санкций»<sup>478</sup>. Кроме того, автор обращает внимание на то, что монополизация не являлась случайным «побочным эффектом» ужесточения политики, поскольку «крупные строительные корпорации, аффилированные с властями, также были заинтересованы в устранении конкурентов»<sup>479</sup>.

Однако опасения по поводу монополизации рынка в связи с крахом множества мелких застройщиков, которые не могут позволить себе проектное финансирование, можно развеять с помощью показателя степени концентрации рынка – индекса Херфиндаля-Хиршмана. Для сравнения можно использовать показатели в Москве, поскольку есть исследование 2011 года с расчетами в этом регионе.

Так, до перехода на проектное финансирование и введения уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства о долевом строительстве в 2011 году индекс Херфиндаля-Хиршмана в Москве был равен 240<sup>480</sup>. В 2021 году газета «Коммерсантъ» опубликовала новое исследование концентрации рынка строительства недвижимости в Москве. На этот раз индекс был – 545<sup>481</sup>. При этом индекс меньше 1000 означает, что рынок низкоконцентрированный.

---

<sup>477</sup> Волженкин Б.В. Указ. соч. С. 213.

<sup>478</sup> Клепицкий И.А. Указ. соч. С. 539.

<sup>479</sup> Там же.

<sup>480</sup> Конкуренция на рынке строительства московской недвижимости. Аль Хасан И.Д., Кузнецов Н.Е., Щербаков Д.С. // Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, 2011. С. 6. // URL: <http://www.fa.ru/science/studevents/mnsk/IV/Научное%20направление%20международных%20экономических%20от%20ношений/Микроэкономика/Аль%20Хасан%20И.Д.,%20Кузнецов%20Н.Е.,%20Щербаков%20Д.С.pdf> (дата обращения: 20.08.2021).

<sup>481</sup> «В одних руках: есть ли признаки монополизма среди застройщиков». Газета «Коммерсантъ». Приложение № 69 от 20.04.2021. С. 1 // URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4780307> (дата обращения: 20.08.2021).

Таким образом, можно увидеть, что концентрация среди столичных застройщиков действительно выросла, однако она была настолько низкой, что нет риска повысить индекс до умеренноконцентрированного рынка, тем более до высококонцентрированного. Однако стоит оговориться, что в отдаленных регионах нашей страны – на Алтае, Сахалине и Кольском полуострове, уже сейчас стоит проблема высококонцентрированного рынка строительства недвижимости, но по ним не стоит делать выводы в связи с особенностями экономического развития данных регионов и низкой маржинальностью проектов<sup>482</sup>.

То есть пространство для маневра есть, и дальнейшая фильтрация застройщиков и дальше будет способствовать оздоровлению рынка, не ухудшая сколько-нибудь существенным образом уровень его монополизации. Специалисты в этой области связывают повышение концентрации рынка с уходом «сомнительных», «мелких и непрофессиональных застройщиков, нацеленных на разовую быструю прибыль»<sup>483</sup>. Только в Москве это более 500 застройщиков<sup>484</sup>.

Однако ущерб от деятельности одного такого недобросовестного застройщика, как показывает судебная практика, составляет десятки и сотни миллионов рублей. Хотя ущерб от преступлений в сфере экономической деятельности в целом многократно превышает совокупные материальные потери от иных преступлений в сфере экономики и от корыстных преступлений общеуголовного характера<sup>485</sup>, такие цифры велики даже для них.

Таким образом, статья 200<sup>3</sup> УК РФ вместе с законодательными положениями о проектном финансировании является благоприятной институциональной средой для развития долевого строительства в России, поскольку выполняет важную функцию очищения рынка от вредоносных субъектов и тем самым способствует повышению доверия к отрасли в целом.

---

<sup>482</sup> «В одних руках: есть ли признаки монополизма среди застройщиков». Газета «Коммерсантъ». Приложение № 69 от 20.04.2021. С. 1 // URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4780307> (дата обращения: 20.08.2021).

<sup>483</sup> Там же.

<sup>484</sup> Там же.

<sup>485</sup> Егоршин В.М., Колесников В.В. Преступность в сфере экономической деятельности: Монография. – СПб.: Фонд «Университет», 2000. С. 91.

Вместе с тем для устранения противоречий в конструкции состава и для его эффективного применения законодателю следует определиться с целями, которые он ставит перед статьей 200<sup>3</sup> УК РФ: должен ли рассматриваемый состав предотвращать причинение ущерба участникам долевого строительства или он должен лишь способствовать возмещению уже причиненного ущерба?

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК****Законодательство**

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020;
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410;
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ, 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14;
4. «Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации» от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СЗ РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1 // СПС «КонсультантПлюс»;
5. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ // СЗ РФ. 17.06.1996. № 25. Ст. 2954 // СПС «КонсультантПлюс»;
6. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ // СЗ РФ. 28.10.2002. № 43. Ст. 4190 // Ст. 201<sup>10</sup>, ч. 3, п. 7 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I);
8. Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 3 // СЗ РФ, № 25, ст. 3070;
9. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» от 12.07.2011 № 210-ФЗ // СЗ РФ. 18.07.2011. № 29. ст. 4301 // СПС «КонсультантПлюс».

10. Федеральный закон «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» от 01.05.2016 № 139-ФЗ // СЗ РФ. 02.05.2016. № 18. Ст. 2515 // СПС «КонсультантПлюс»;
11. Федеральный закон от 27.11.2017 № 342-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 04.12.2017. № 49. Ст. 7314 // СПС «КонсультантПлюс»;
12. Федеральный закон от 25.05.2020 № 163-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 01.06.2020. № 22. Ст. 3384 // Ст. 2 // СПС «КонсультантПлюс»;

#### **Материалы правоприменительной практики**

13. Постановление Конституционного Суда РФ от 27.02.2020 № 10-П «По делу о проверке конституционности статьи 324 Уголовного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Н.М. Деменьшиной» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2020. № 2. // СПС «КонсультантПлюс»;
14. Определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2017 № 2257-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гафитулиной Таисии Ивановны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 323-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации по вопросам совершенствования оснований и порядка освобождения от уголовной ответственности». // СПС «КонсультантПлюс»;

15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. 2003. // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. 2003. // СПС «КонсультантПлюс»;
16. Постановление Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях». // Вестник ВАС РФ. № 8. 2004. // СПС «КонсультантПлюс»;
17. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» // РГ. № 271. 07.12.2004 // СПС «КонсультантПлюс»;
18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 6. 2005. // СПС «КонсультантПлюс»;
19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8 // СПС «КонсультантПлюс»;
20. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 ноября 2017 г. № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате». // Бюллетень Верховного Суда РФ. Февраль, 2018. № 2. // СПС «КонсультантПлюс»;
21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.06.2021 № 21 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против интересов службы в коммерческих и иных организациях (статьи 201, 201<sup>1</sup>, 202, 203 Уголовного кодекса Российской Федерации)» // Российская газета. № 159 // СПС «КонсультантПлюс»;
22. Обобщение практики рассмотрения Судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные



- средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, утвержденный Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ. // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 2. 2003 // СПС «КонсультантПлюс»;
23. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 3. 2014. // СПС «КонсультантПлюс»;
  24. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2018. // СПС «КонсультантПлюс»;
  25. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020) // СПС «КонсультантПлюс»;
  26. Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 02.03.2021 по делу № 77-670/2021;
  27. Кассационное определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28.10.2021 по делу № 77-2328/2021;
  28. Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2020 по делу № 77-2212/2020;
  29. Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2021 по делу № 77-488/2021;
  30. Апелляционное определение Белгородского областного суда от 16.03.2022 по делу № 22-254/2022;
  31. Апелляционное постановление Верховного суда Республики Калмыкия от 28.04.2022 по делу № 22-195/2022;

32. Апелляционное определение Калининградского областного суда от 14.09.2016 по делу № 22-1289/2016;
33. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 10.06.2020 по делу № 22-2227/2020;
34. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 13.01.2021 по делу № 22-23/2021;
35. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 25.04.2022 по делу № 22-2272/2022;
36. Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2019 по делу № 1-0024/2018;
37. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2016 г. по делу № 10-18470/16;
38. Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018;
39. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.05.2015 по делу № 22-3383/2015;
40. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 27.11.2017 по делу № 22-4995/2017;
41. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2019 по делу № 22-7023/2019;
42. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 по делу № 22-5486/2021;
43. Апелляционное определение Самарского областного суда от 29.05.2018 по делу № 22-2079/2018;
44. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.01.2021 по делу № 22-81/2021;
45. Апелляционное определение Томского областного суда от 29.06.2020 по делу № 22-471/2020;
46. Апелляционное постановление Верховного Суда Республики Крым от 19.09.2019 № 22-2297/2019.

47. Апелляционное постановление Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 22.01.2020 по делу № 22-28/2020;
48. Апелляционное постановление Волгоградского областного суда от 08.06.2020 по делу № 22-1849/2020;
49. Апелляционное постановление Краснодарского краевого суда от 02.10.2019 по делу № 22-6278/2019;
50. Апелляционное постановление Курганского областного суда от 22.09.2016 по делу № 22-1732/2016;
51. Апелляционное постановление Московского городского суда от 23.03.2022 по делу № 10-5254/2022;
52. Апелляционное постановление Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.01.2020 № 10-3/2020;
53. Апелляционное постановление Санкт-Петербургского городского суда от 09.06.2022 № 22-3786/2022;
54. Апелляционное постановление Саратовского областного суда от 02.03.2017 по делу № 22-735/2017;
55. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.11.2020 по делу № 77-2485/2020;
56. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.05.2022 № 77-2500/2022;
57. Постановление Динского районного суда Краснодарского края от 08.06.2020 по делу № 1-62/2020 (1-391/2019);
58. Постановление Ленинского районного суда г. Курска от 15.12.2022 по делу № 1-588/21-2022;
59. Постановление Ленинского районного суда Самарской области от 06.06.2012 по делу № 10-5/2012;
60. Постановление Ленинского районного суда г. Уфы от 28.08.2019 по делу № 1-70/2019;
61. Постановление Президиума Краснодарского краевого суда от 16.01.2019 по делу № 44у-46/19;

62. Постановление Президиума Московского областного суда от 11.06.2019 г. № 268 по делу № 44га-158/19;
63. Постановление Прикубанского районного суда г. Краснодара от 09.11.2016 по делу № 1-804/2016;
64. Приговор Верховного суда Республики Башкортостан от 15.02.2017 по делу № 22-627/2017(22-12558/2016);
65. Приговор Адлерского районного суда Краснодарского края от 22.07.2019 по делу № 1-340/2019;
66. Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019;
67. Приговор Аксайского районного суда Ростовской области от 11.11.2020 по делу № 1-50/2020;
68. Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 по делу № 1-12/2018 (1-558/2017);
69. Приговор Бийского городского суда Алтайского края от 11.03.2019 по делу № 1-6/2019;
70. Приговор Вахитовского районного суда г. Казани от 13.06.2018 по делу № 1-30/2018 (1-450/17);
71. Приговор Вологодского городского суда Вологодской области от 07.11.2012 по делу № 1-843/2012;
72. Приговор Выксунского городского суда Нижегородской области от 25.01.2019 по делу № 1-6/2019;
73. Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019(1-402/2018);
74. Приговор Геленджикского городского суда от 29.05.2018 по делу № 1-202/2018;
75. Приговор Евпаторийского городского суда Республики Крым от 21.03.2022 по делу № 1-1/2022(1-217/2021);
76. Приговор Жуковского районного суда Брянской области от 19.07.2022 по делу № 1-2/2022;

77. Постановление Зюзинского районного суда г. Москвы от 22.12.2021 по делу № 1-735/2021;
78. Приговор Индустриального районного суда города Ижевска от 08.11.2018 по делу № 1-410/2018;
79. Приговор Йошкар-Олинского городского суда от 25.11.2019 по делу № 1-363/2019;
80. Приговор Кировского районного суда г. Махачкалы от 27.08.2021 по делу № 1-770/2021;
81. Приговор Краснооктябрьского районного суда города Волгограда от 29.08.2017 по делу № 1-20/2017 (1-335/16);
82. Приговор Курчатовского районного суда г. Челябинска от 25.06.2018 по делу № 1-3/2018;
83. Приговор Ленинского районного суда г. Владивостока от 07.02.2018 по делу № 1-31/2017;
84. Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 07.06.2016 по делу № 1-39/2016(1-769/15);
85. Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 18.12.2018 по делу № 1-19/2018(1-475/2017);
86. Приговор Ленинского районного суда г. Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020(1-579/2019);
87. Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 25.08.2021 по делу № 1-670/2021;
88. Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 27.01.2021 по делу № 1-43/2021;
89. Приговор Ленинского районного суда г. Махачкалы от 30.08.2021 по делу № 1-575/21;
90. Приговор Ленинского районного суда г. Новосибирска от 03.08.2011 по делу № 1-6/2013(1-45/2012; 1-615/2011);
91. Приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 19.06.2018 по делу № 1-67/2018 (1-475/2017);

92. Приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 09.01.2019 по делу № 1-325/2018;
93. Приговор Ленинского районного суда г. Саратова от 13.11.2018 по делу № 1-206/2018;
94. Приговор Ленинского районного суда г. Севастополя от 18.06.2020 по делу № 1-6/2020;
95. Приговор Ленинского районного суда г. Томска от 26.12.2018 по делу № 1-119/2018;
96. Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 23.08.2019 по делу № 1-102/2019;
97. Приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 31.07.2020 по делу № 1-132/20;
98. Приговор Ленинского районного суда г. Чебоксары от 09.07.2018 по делу № 1-17/2018;
99. Приговор Мотовилихинского районного суда г. Перми от 25.05.2020 по делу № 1-2/2020;
100. Приговор Октябрьского районного суда г. Краснодара от 07.11.2018 по делу № 1-9/2018;
101. Приговор Октябрьского районного суда г. Омска от 14.10.2016 по делу № 1-277/2016;
102. Приговор Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23.01.2023 № 1-3/2023 (1-21/2022; 1-357/2021);
103. Приговор Октябрьского районного суда г. Самары от 24.01.2013 по делу № 1-1/2013 (1-283/2012);
104. Приговор Октябрьского районного суда города Улан-Удэ от 29.03.2023 № 1-18/2023 (1-353/2022);
105. Приговор Первомайского районного суда г. Кирова от 15.12.2016 по делу № 1-268/2016;
106. Приговор Прикубанского районного суда г. Краснодара от 27.10.2016 по делу № 1-687/2016;

107. Приговор Приморского районного суда г. Новороссийска от 29.03.2018 по делу № 1-18/2019;
108. Приговор Промышленного районного суда г. Ставрополя от 29.10.2014 по делу № 1-208/14;
109. Приговор Раменского городского суда Московской области от 09.04.2019 по делу № 1-124/2019;
110. Приговор Сафоновского районного суда Смоленской области от 30.08.2019 по делу № 1-26/2019;
111. Приговор Северодвинского городского суда Архангельской области от 21.09.2021 по делу № 1-2/2021;
112. Приговор Советского районного суда г. Краснодара от 24.01.2019 по делу № 1-19/2019 (1-512/2018);
113. Приговор Советского районного суда г. Уфы от 15.05.2017 по делу № 1-3/2017;
114. Приговор Таганрогского городского суда Ростовской Области 12.07.2016 по делу № 1-24-2016;
115. Приговор Хорошевского районного суда г. Москвы от 09.06.2012 по делу № 1-3-2012;
116. Приговор Центрального районного суда г. Сочи от 24.09.2019 по делу № 1-424/2019;
117. Приговор Черемушкинского районного суда г. Москвы от 08.06.2016 по делу № 1-18/16;
118. Постановление Черноморского районного суда Республики Крым от 28.06.2022 по делу № 1-9/2022;
119. Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 25.10.2018 по делу № 1-44/2018;
120. Приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 14.07.2016 по делу № 1-116/2016;
121. Приговор Ярославского районного суда Ярославской Области от 23.09.2019 по делу № 1-134/2019;

122. Приговор Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 12.07.2018 по делу № 1-10/2018(1-315/17);

**Проекты нормативно-правовых актов и пояснительные записки к ним**

123. Проект Федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс»;

124. Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс»;

125. Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «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» // СПС «КонсультантПлюс»;

126. Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 1083199-6 «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1083199-6> (Дата обращения: 20.08.2023 16:45);

127. Пояснительная записка к проекту Федерального закона № 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: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/469182-6> (Дата обращения: 20.08.2023 16:30);
128. Официальный отзыв Верховного Суда РФ от 06.03.2013 № 2-ВС-899/13 «На проект Федерального закона «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» // СПС «КонсультантПлюс»;
129. Официальный отзыв Верховного Суда РФ от 12.05.2016 № 3-ВС-3461/16 на проект федерального закона «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1083199-6> (Дата обращения: 20.08.2023 16:45);

**Монографии, учебники, учебные пособия и комментарии**

130. Бойцов, А.И. Преступления против собственности // СПб: Юрид. центр «Пресс». 2002. – 755 с.;
131. Волженкин, Б.В. Экономические преступления. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 1999. – 312 с.;
132. Декриминализация преступлений в сфере экономической деятельности: административная преюдиция в действии: монография / М.А. Лапина и др.;

- под ред. М.А. Лапиной; Финансовый ун-т при Правительстве Российской Федерации. – М.: Justitia, 2016. – 220 с.;
133. Егоршин, В.М., Колесников, В.В. Преступность в сфере экономической деятельности: Монография. – СПб.: Фонд «Университет», 2000. – 273 с.;
134. Есаков, Г.А. Экономическое уголовное право: Общая часть. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. – 359 с.;
135. Жилкин, М.Г. Преступления в сфере предпринимательской деятельности: проблемы классификации и дифференциации ответственности: монография. М.: Юриспруденция, 2019. – 144 с.;
136. Защита прав инвесторов в капитальном строительстве / В.А. Баранов, А.А. Овчинников, О.Н. Петюкова и др.; под ред. В.А. Баранова, О.Н. Петюковой. М.: Деловой двор, 2012 – 192 с.;
137. Клепицкий, И.А. Новое экономическое уголовное право: монография. – М.: Проспект, 2021. – 984 с.;
138. Ковалев, В.В. Финансовый менеджмент: теория и практика. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2016. – 1104 с.;
139. Колосовский, В.В. Теоретические проблемы квалификации уголовно-правовых деяний: Монография. – Статут, 2011. // СПС «КонсультантПлюс»;
140. Комментарий к Федеральному закону от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (постатейный) // К.Н. Аверина, Т.А. Батрова, М.А. Беляев и др. 2022 // Подготовлен для СПС КонсультантПлюс;
141. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Г.А. Есакова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: Проспект, 2019 – 800 с.;
142. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Общая часть (постатейный). Том 1 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс»;

143. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации. В 4 т. Особенная часть. Разделы VII – VIII (постатейный). Том 2 / отв. ред. В.М. Лебедев. – Юрайт, 2017 // СПС «КонсультантПлюс»;
144. Кочои, С.М. Преступления против собственности: учебное пособие для магистрантов. М.: Проспект, 2015. – 81 с.;
145. Кузнецова, Н.Ф. Значение преступных последствий для уголовной ответственности. – М.: Госюриздат, 1958. – 219 с.;
146. Кузнецова, Н.Ф. Проблемы квалификации преступлений: Лекции по спецкурсу «Основы квалификации преступлений» / науч. ред. В.Н. Кудрявцев. М.: Городец, 2007. 336 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
147. Лопашенко, Н.А. Посягательства на собственность: Монография // М.: Норма, Инфра-М. 2012. – 336 с.;
148. Лопашенко, Н.А. Преступления в сфере экономики: Авторский комментарий к уголовному закону (раздел VIII УК РФ). – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 720 с.;
149. Лопашенко, Н.А. Преступления в сфере экономической деятельности (глава 22 УК РФ): монография. В 2 ч. Ч. 1. – М.: Юрлитинформ, 2022. – 568 с.;
150. Методы исторического исследования: учеб. пособие. Мартюшов Л.Н. / Екатеринбург, 2016. – 91 с.;
151. Настольная книга судьи по уголовным делам / Г.А. Есаков, А.И. Рарог, А.И. Чучаев; отв. ред. А.И. Рарог. Велби, Проспект, 2007 // СПС «КонсультантПлюс»;
152. Научно-практический комментарий к главе 22 «Преступления в сфере экономической деятельности» Уголовного кодекса Российской Федерации: в 2 т. Т. 2 / А.А. Грави́на, О.А. Зайцев, М.Г. Жилкин и др.; отв. ред. И.И. Кучеров, О.А. Зайцев, С.Л. Нудель. Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М.: ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА КОНТРАКТ», 2020. — 456 с.;

153. Освобождение от уголовной ответственности: теория, закон, практика: монография / Под ред. Ю.Е. Пудовочкина. – М.: РГУП, 2021. (Библиотека российского судьи). – 435 с.;
154. Пикуров, Н.И. Квалификация преступлений с бланкетными признаками состава: Монография. – М.: Российская академия правосудия, 2009. – 288 с.;
155. Полный курс уголовного права: Преступление и наказание. В 5-ти томах. Т. 1 / Под ред.: Коробеев А.И. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2008. - 1133 с.;
156. Пудовочкин, Ю.Е. Оценка судом общественной опасности преступления: Научно-практическое пособие. – М.: РГУП, 2019. – 224 с.;
157. Рарог, А.И. Квалификация преступлений по субъективным признакам. – СПб.: Издательство «Юридический центр «Пресс», 2002. – 304 с.;
158. Российское уголовное право. Особенная часть. Учебник / К.А. Барышева, Ю.В. Грачева, Р.О. Долотов и др.; под общ. ред. Г.А. Есакова // М.: Издательство Проспект. 2021. – 608 с.;
159. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. – 893 с.;
160. Трайнин, А.Н. Общее учение о составе преступления. – М.: Госюриздат, 1957. – 364 с.;
161. Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 7. Кн. 2. / [Наумов А. В. и др.] ; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва : Юрлитинформ, 2016. – 400 с.;
162. Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 7. Кн. 1. / [Наумов А. В. и др.] ; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва : Юрлитинформ, 2016. – 536 с.;
163. Уголовное право. Общая часть. Преступление. Академический курс [Текст]: в 10 т. Том 5. / [Наумов А. В. и др.] ; под ред. Н. А. Лопашенко. - Москва: Юрлитинформ, 2016. – 600 с.;
164. Уголовное право. Общая часть: Учебник. Изд. 2 перераб. и доп. / Под ред. Л.В. Иногамовой-Хегай, А.И. Рарога, А.И. Чучаева. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2008. – 560 с.;

165. Уголовное право России. Общая и Особенная части: Учебник. / Отв. ред. Ю.В. Грачева, А.И. Чучаев – М.: Юридическая фирма «Контракт», 2017. // СПС «КонсультантПлюс»;
166. Уголовное права Российской Федерации. Общая часть: Учебник для вузов / под ред. д.ю.н. В.С. Комиссарова, д.ю.н. Н.Е. Крыловой, д.ю.н. И.М. Тяжковой. – М.: Статут, 2012. – 879 с.;
167. Уголовный кодекс Российской Федерации с комментарием доктора юридических наук, проф. Б.В. Волженкина и предметно-постатейным указателем. - СПб.: Альфа, 1996. – 256 с.;
168. Хилюта, В.В. Кража и присвоение найденного имущества: монография / В.В. Хилюта. Москва: Юрлитинформ, 2018. – 222 с.;
169. Энциклопедия уголовного права. Т. 4. Состав преступления. – Издание профессора Малинина, СПб., 2005. – 796 с.;
170. Яценко, Б.В. Преступления против общественной безопасности // Уголовное право России. Части Общая и Особенная: Учебник / М.П. Журавлев [и др.]; под ред. А.И. Рарога. М., 2014. – 784 с.;
171. Paul Hopkin. Fundamentals of Risk Management. Understanding, evaluating and implementing effective risk management. – 4<sup>th</sup> edition. - London: Kogan Page Limited, 2017. – 489 p.;

### Статьи

172. Абрамов, А. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. 2013. № 2 // URL: <https://center-bereg.ru/a199.html> // (дата обращения: 04.04.2021);
173. Антонов, В.Ф. Уголовная ответственность за организацию деятельности по привлечению денежных средств либо иного имущества: вопросы квалификации // Безопасность бизнеса. 2020. № 5. – 21-25 с.;
174. Архипов, А.В. Корыстная цель как признак хищения // Уголовное право. 2016. № 1. – 4-8 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

175. Архипов, А.В. Содержание терминов «Изъятие» и «Обращение» чужого имущества как элементов объективной стороны хищения // Вестн. Том. гос. ун-та. 2019. № 446. – 202-206 с.;
176. Аснис, А.Я. Уголовно-правовая новелла об ответственности за посягательства на законные интересы участников долевого строительства многоквартирных домов // Законодательство и экономика. 2016. № 10. – 48-54 с.;
177. Бархатова, Е.Н., Вакутин, А.А. Вопросы отграничения мошенничества в сфере предпринимательства от смежных составов преступлений и гражданско-правовых деликтов // Российский юридический журнал. 2019. № 5. – 82-90 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
178. Бархатова, Е.Н., Миронов, А.О. Мошенничество в сфере предпринимательства: теория, практика, проблемы // Безопасность бизнеса. 2021. № 2. – 27-31 с.;
179. Березин, А.О. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости как состав преступления: проблемы квалификации и правоприменения // Молодой ученый. 2021. № 14 (356). – 172-174 с.;
180. Биньковская, А.А. Понятие и содержание долевого строительства объектов недвижимости по законодательству России // Право и экономика. 2016. № 10. – 21-26 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
181. Винокуров, В.Н. Непосредственный объект преступления и его место в системе объектов преступления // Российский юридический журнал. 2017. № 1. – 104-109 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
182. Винокуров, В.Н. О пределах малозначительности деяния // Уголовное право. 2019. № 6. – 18-23 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
183. Винокуров, В.Н. Объект преступления и предмет уголовно-правового регулирования // Современное право. 2020. № 5. – 71-79 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

184. Винокуров, В.Н. Объект преступления как двухуровневая система и квалификация деяний // Современное право. 2017. № 10. – 126-131 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
185. Винокуров, В.Н. Предмет отношений как видовой объект преступления и способы его установления // Современное право. 2018. № 3. – 87-94 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
186. Винокуров, В.Н. Установление интересов субъектов отношений и конкретизация объекта преступления // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 12. – 131-141 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
187. 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<sup>3</sup> УК РФ): вопросы уголовной ответственности и освобождения от нее // Уголовное право. 2018. № 1. – 27-32 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
188. Гарбатович, Д.А. Ошибки при квалификации малозначительных деяний, содержащих признаки формальных составов преступлений // Мировой судья. 2020. № 7. – 13-16 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
189. Гарбатович, Д.А. Практикообразующее решение Верховного Суда о критериях признания деяния малозначительным // Уголовное право. 2021. № 7. – 9–17 с.;
190. Гарбатович, Д.А. Установление границ криминализации деяний посредством регламентации и правоприменения нормы о малозначительном деянии // Российская юстиция. 2020. № 2. – 25-27 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
191. Гарбатович, Д.А. Установление границ криминализации деяний посредством регламентации и правоприменения норм об обстоятельствах, исключающих преступность деяний // Российская юстиция. 2020. № 4. – 21-22 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

192. Гарбатович, Д.А., Сумский, Д.В. Отграничение совокупности преступлений от единичных сложных преступлений // Уголовное право. 2015. № 1. – 32-33 с.;
193. Гладких, В.И. Новое законодательство об «обманутых дольщиках». Поможет ли оно им? // Безопасность бизнеса. 2019. № 5. – 20-25 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
194. Гладких, В.И., Сухаренко, А.Н. Уголовно-правовая защита участников долевого строительства // Безопасность бизнеса. 2016. № 4. – 31-34 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
195. Горева, А.А. Договор простого товарищества и его виды: российское право в сравнительно-правовом аспекте // Вестник гражданского права. 2020. № 6. – 30-66 с.;
196. Долотов, Р.О. Момент окончания продолжаемого хищения с конкретизированным умыслом // Журнал российского права. 2018. № 11. – 121-128 с.;
197. Долотов, Р.О. Уголовная ответственность акционеров / участников хозяйственных обществ за хищение имущества своих компаний // Уголовное право. 2017. № 1. – 60-66 с.;
198. Елинский, А.В. Конституционное измерение уголовного права // Сравнительное конституционное обозрение. 2012. № 3. – 159-176 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
199. Есаков, Г.А. Бенефициарные связи и уголовная ответственность // Уголовное право. 2016. № 4. – 29-35 с.;
200. Есаков, Г.А. Корыстная цель в хищении и новое Постановление Пленума о судебной практике по делам о мошенничестве // Уголовное право. 2018. № 1. – 47-52 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
201. Есаков, Г.А. Размерные признаки в уголовном законе // Закон. 2020. № 6. – 108-121 с. // СПС «КонсультантПлюс»;



202. Есаков, Г.А. Уголовное и корпоративное законодательство: современные точки соприкосновения (на примере субъекта преступления) // Закон. 2018. № 10. – 38-49 с.;
203. Жуков, А.М. Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства // Законность. 2017. № 1. – 13-17 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
204. Жуковская, И.В., Ларичев, В.Д. Справедливость правового регулирования экономических отношений // Безопасность бизнеса. 2017. № 3. – 58-63 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
205. Закомолдин, Р.В. Специальная бланкетная противоправность как признак преступлений, нарушающих специальные правила (на примере статей 340-344 УК РФ) // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Юридические науки. 2020. – 5-10 с.;
206. Зимнева, С.В. Ответственность застройщика за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства // Юрист. 2016. № 19. – 20-24 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
207. Зубцов, А.А. Разграничение норм о находке и тайном хищении чужого имущества: проблемы теории и практики // Уголовное право. 2019. № 3. – 25-31 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
208. Зябликов, В.Ю., Хромов, Е.В. Квалификация действий застройщика в сфере долевого строительства // Уголовное право. 2022. № 10. 41-55 с.;
209. Иванцова, Н.В. От законодательных новелл 2016 г. к новой редакции Уголовного кодекса РФ // Законность. 2017. № 5. – 44-47 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
210. Ивасенко, А.Г., Клецова, О.В. Инвестиции в недвижимость как наиболее выгодные вложения финансовых ресурсов // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. Новосибирск: СГГА, 2006. – 135-140 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
211. Игонина, Н.А., Ережипалиев Д.И. Актуальные проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики в сфере долевого

- строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. – 65-69 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
212. Кабаков, В.С. Предпринимательские риски: сущность, виды, возможности управления [Электронный ресурс] // Вестник Ленинградского государственного университета им. А. С. Пушкина. 2012. – 81-86 с. // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predprinimatelskie-riski-suschnost-vidy-vozmozhnosti-upravleniya> // (дата обращения: 30.04.2021);
213. Каменева, А.Н. Общественно опасные последствия в нормах о преступлениях в сфере экономической деятельности: проблемы отражения в законе // Lex russica. 2020. № 5. – 53-63 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
214. Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. – 64-74 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
215. Кирсанов, А.Р. «Недопрописанные нормы», или Особенности юридической техники законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 11. – 18-28 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
216. Кирсанов, А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2018, № 2. – 64-75 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
217. Князьков, А.А., Щербак, Е.Р. Освобождение от уголовной ответственности по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: оценка законодательной конструкции и правоприменительные перспективы // Теология. Философия. Право. 2019. № 3 (11). – 65-75 с.;
218. Кондрашова, Т.В. К вопросу о возможности косвенного умысла и легкомыслия в формальных составах преступлений // Пенитенциарная наука. 2008. № 2. – 36-38 с.;
219. Коновалова, А.Б., Мосечкин, И.Н. О некоторых проблемах установления уголовной ответственности за организацию деятельности по привлечению

- денежных средств и (или) иного имущества (ст. 172.2 УК РФ) // Безопасность бизнеса. 2016. № 4. – 35-40 с.;
220. Коняхин, В., Чикин, Д. Юридическое окончание продолжаемого преступления // Уголовное право. 2013. № 2. – 18-22 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
221. Корепанова, Е.А. К вопросу об объекте преступления // Пермский юридический альманах. Ежегодный научный журнал. 2018. № 1. – 467-472 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
222. Кошкина, Т.Ю. Нарушения, подпадающие под действие ст. 14.28 КоАП РФ, не могут быть признаны малозначительными // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. // СПС КонсультантПлюс;
223. Краев, Д.Ю. Основные признаки продолжаемого преступления // Законность. 2021. № 4. – 44-52 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
224. Крылова, Н.Е. О понятии объекта преступления // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2013. № 6. – 20-33 с.;
225. Кулагин, А.Н., Ображиев, К.В. Тождественность деяний, образующих продолжаемое преступление: проблемы доктринальной и правоприменительной интерпретации // Российский следователь. 2022. № 5. – 59-63 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
226. Курников, А.Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства // Жилищное право. 2016. № 7. – 7-17 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
227. Лазарев, А.М. Вопросы разграничения кражи и присвоения найденного чужого имущества // Вестник Волжской государственной академии водного транспорта. 2017. № 53. – 227-233 с.;
228. Лебедев, С.В. Особенности квалификации действий застройщиков по привлечению денежных средств граждан – участников долевого строительства // Вестник Пермского института Федеральной службы исполнения наказаний. 2021. № 3 (42). – 87-96 с.;

229. Лимарь, А.С., Михайлова И.А. Понятие «организация деятельности» по Уголовному кодексу Российской Федерации // Российский следователь. 2018. № 10. – 46-49 с.;
230. Лихолетов, А.А. Объективная сторона организации и проведения азартных игр с использованием игрового оборудования вне игорной зоны // Вестник Волгоградской академии МВД России. 2012. № 4 (23). – 68-73 с.;
231. Лобанова, Л., Рожнов, А. Малозначительность деяния: абстрактность законодательного регулирования и трудности правоохранительной реализации // Законность. 2016. № 6. – 46-50 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
232. Лопашенко, Н.А. О некоторых проблемах в понимании малозначительного деяния по Уголовному кодексу РФ // Уголовное право. 2019. № 5. – 65-78 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
233. Любавина, М.А. Некоторые проблемы уголовной ответственности лиц, выполняющих управленческие функции в коммерческих и иных организациях // КриминалистЪ. 2013. № 1(12). URL: <http://www.procuror.spb.ru/k1203.html> (дата обращения: 05.09.2021);
234. Ляскало, А.Н. Уголовно-правовая защита коллективных инвестиций // Уголовное право. 2021. № 6. – 27–37 с.;
235. Майорова, Е.И., Яковлева, Л.В. Уголовно-правовые средства охраны прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (ст. 200<sup>3</sup> УК РФ) // Российский следователь. 2018. № 3 // СПС «КонсультантПлюс»;
236. Макаров, А.В., Страмилова, Т.П., Куприянова, А.В., Федурин, Ю.О. К вопросу о разграничении кражи и присвоения найденного // Российский следователь. 2021. № 7. – 41-46 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
237. Орловский, Е.А. Уголовная ответственность за нарушения в сфере строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан // Законность. 2020. № 2. – 3-7 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

238. Печегин, Д.А. Объект и предмет валютных преступлений, связанных с уклонением от исполнения обязанностей по репатриации денежных средств // Финансовое право. 2017. № 11. – 39-42 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
239. Потетин, В.А., Лапшина, Я.А. Обманутые дольщики – проблемные аспекты применения уголовно-правовой нормы // Вопросы российского и международного права. 2017. № 6А. – 129-138 с.;
240. Ручкина, Г.Ф., Григорян, А.Г. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7. – 18-26 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
241. Сергеева, С. Влияние изменений законодательства о долевом строительстве на интересы дольщиков // Жилищное право. 2017. № 1. – 69-75 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
242. Соловьев, О.Г., Соколова, О.В. Стимулирующие нормы-новеллы в статьях о преступлениях в сфере экономической деятельности (гл. 22 УК РФ) // Юридическая наука. 2017. № 3. – 143-147 с.;
243. Терехов, А.Ю. Предпосылки введения в УК РФ состава преступления за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве // Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2021. № 1. – 115-125 с.;
244. Терехов, А.Ю. Уголовно-правовая и криминологическая характеристика личности преступника, совершающего преступление, предусмотренное ст. 200.3 УК РФ // Российский судья. 2022. № 5. – 32-36 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
245. Топал, Е.Г. Господдержка обманутых дольщиков. Санация, взаимодействие с сюрвейером - механизмы реализации имущественных прав обманутых дольщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 12. – 36-50 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

246. Туркин, А.В. Объект и предмет преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: проблемы теоретической и правоприменительной интерпретации // Пробелы в российском законодательстве. 2022. № 1. – 92-96 с.;
247. Туркин, А.В. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ: проблемы установления бланкетных связей // Вестник Университета прокуратуры Российской Федерации. 2022. № 4 (90). – 143-149 с.;
248. Устинова, Т.Д. Общественная опасность и ее влияние (учет) при конструировании норм Общей части УК РФ // Lex russica. 2015. № 3. – 63-72 с.;
249. Харламова, А.А., Белик, Ю.С. К вопросу о малозначительности деяний, содержащих признаки составов преступлений, предусмотренных ст. ст. 222, 222<sup>1</sup> УК РФ // Уголовное право. 2016. № 5. – 78-83 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
250. Харьков, А.В. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200<sup>3</sup> УК РФ // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 7. – 144–146 с.;
251. Хилюта, В.В. Выбор основания для прекращения уголовного дела при малозначительности деяния // Законность. 2021. № 4. – 53-55 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
252. Хромов, Е.В. Вина и статус найденной вещи как главные критерии разграничения кражи и находки // Уголовное право. 2019. № 2. – 86-95 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
253. Юрченкова, Е.С. К вопросу об отграничении преступлений, предусмотренных статьей 200<sup>3</sup> УК РФ, от смежных преступлений и административных правонарушений // Вестник Московского университета МВД России. 2020. № 6. – 165-168 с.;
254. Яни, П.С. Вопросы квалификации должностных преступлений в Постановлении Пленума и судебной практике // Законность. 2014. № 4. 28-33 с.;

255. Яни, П.С. Значение запрета злоупотребления правом участниками гражданского оборота для квалификации хищений // Законность. 2021. № 11. – 29-35 с.;
256. Яни, П.С. Квалификация должностных преступлений: преодоление теоретических неточностей // Законность. 2011. № 10. 19-23 с.;
257. Яни, П.С. Квалификация «самовознаграждения» посредника во взяточничестве // Законность. 2015. № 1. 20-25 с.;
258. Яни, П.С. Преступное нарушение обязанности как признак специального субъекта // Законность. 2023. № 8. – 35-40 с.;
259. Яни, П.С. Проблемы уголовно-правовой квалификации картеля // Законность. 2020. № 5. – 45-49 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
260. Яни, П.С. Размер хищения // Законность. 2016. № 11. 39-40 с.;
261. Яни, П.С. Расширение состава халатности // Законность. 2019. № 10. – 40-44 с. // СПС «КонсультантПлюс»;
262. Яни, П.С. Физическое посредничество во взяточничестве и дача взятки «за счет имущества» представляемого взяткодателем юридического лица // Законность. 2023. № 1. – 30-36 с.;
263. Янина, И.Ю. Составы поставления в опасность // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 4. – 124-132 с. // СПС «КонсультантПлюс»;

#### **Диссертации и авторефераты диссертаций**

264. Биньковская, А.А. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере долевого строительства объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.13/ Биньковская Анна Александровна. - М., 2020. – 246 с.;
265. Корсун, Д.Ю. Малозначительное деяние в уголовном праве: проблемы теории и практики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08/Корсун Денис Юрьевич. – М., 2019. – 231 с.;
266. Крылова, А.В. Злоупотребление полномочиями в коммерческих и иных организациях: проблемы уголовно-правовой квалификации: дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.08/Крылова Алина Владимировна. – М. 2017. – 266 с.;

267. Левин, А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03/Левин Александр Александрович. – М., 2008. – 189 с.;
268. Новоселов, Г.П. Актуальные вопросы учения об объекте преступления: методологические аспекты: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.08/Новоселов Геннадий Петрович. – Екб., 2001. – 259 с.;
269. Хлебницына, Е.А. Освобождение от уголовной ответственности с назначением судебного штрафа: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08/Хлебницына Елена Александровна. – М., 2019. – 26 с.;
270. Oliver Borchard. Gehalt und Nutzen des § 264a StGB (Kapitalanlagebetrug) // Göttingen, Univ., Diss., 2004, s. 182.



**СПИСОК ИЛЛЮСТРАТИВНОГО МАТЕРИАЛА**

Таблица 1. Соотношение ответов на вопросы 5, 9 и 10 анкеты застройщиков..... 36

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### Результаты анкетирования застройщиков

#### 1. Текст анкеты для застройщиков

Национальное объединение застройщиков жилья (НОЗА) совместно с Научно-образовательным центром МГУ им. М.В. Ломоносова «Уголовно-правовая экспертиза» проводит исследование, связанное с проблемой избыточности уголовной репрессии в отношении застройщиков при долевом строительстве жилья.

Настоящий опрос направлен на сбор данных о влиянии конкретных нарушений Федерального закона № 214-ФЗ на создание угрозы неисполнения обязательств перед дольщиками. Цель опроса – выявить круг нарушений требований к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан, которые влекут угрозу неисполнения обязательств перед дольщиками, для подготовки законодательных инициатив, направленных на разграничение административной и уголовной ответственности за правонарушения в сфере долевого строительства.

Настоящий опрос является анонимным. Конфиденциальность гарантируется.

#### Анкета

1. В каком федеральном округе осуществляет деятельность Ваша компания?

- Центральном
- Северо-Западном
- Южном
- Северо-Кавказском
- Приволжском

- Уральском
- Сибирском
- Дальневосточном

2. Как Вы относитесь к использованию уголовно-правовых инструментов в качестве средства защиты и восстановления прав обманутых дольщиков?

- Положительно. Органы, осуществляющие уголовное преследование, должны принимать меры для привлечения к ответственности недобросовестных застройщиков, из-за которых дольщики не получают жилье и страдает репутация сферы долевого строительства в целом
- Отрицательно. Объявление охоты на застройщиков не улучшит экономическое положение застройщиков и не поможет завершить строительство проблемных объектов
- Иное:

---

---

3. Как Вы считаете, оправдано ли введение статьи 200<sup>3</sup> (привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве) в Уголовный кодекс РФ как средства стимулирования к возмещению ущерба дольщикам?

- Оправдано. Недобросовестный застройщик сделает все, чтобы вернуть деньги дольщику и избежать уголовной ответственности.
- Не оправдано. Если ситуация дошла до привлечения застройщика к уголовной ответственности, у него уже нет средств ни для строительства, ни для возмещения ущерба.

Иное:

---

---

4. Как Вы считаете, справедливо ли привлечение к уголовной ответственности застройщика, привлекающего денежные средства граждан в отсутствие разрешения на строительство?

Да

Нет

Иное:

---

---

5. С какими нарушениями, по Вашему мнению, связано неисполнение обязательств перед дольщиками? Возможен выбор нескольких вариантов.

Отсутствие разрешения на строительство

Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков

Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства дома либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка

Неисполнение обязанности по размещению денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу

Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации

- Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство, а также выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций
- Соккрытие использования имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов
- Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости
- Соккрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков
- Налоговые недоимки
- Наличие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве
- Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ
- Ничего из перечисленного

6. Известны ли Вам случаи рейдерского захвата путем уголовного преследования собственника бизнеса в сфере долевого строительства?

- Да, в моем регионе
- Да, в другом регионе
- Нет

7. Считаете ли Вы деятельность застройщиков высоко рискованной?

- Да, как и любую инвестиционную деятельность
- Нет, тщательная разработка проекта и знание законодательных требований позволяет нивелировать большую часть рисков
- Иное:

---



---

8. Рассматриваете ли Вы для себя отказ от деятельности в сфере долевого строительства в связи с большими рисками в данной отрасли?

- Да
- Нет
- Иное:

---



---

9-10. Отметьте, за какие действия в сфере долевого строительства застройщик должен привлекаться к уголовной ответственности, а за какие действия достаточно привлечения к административной ответственности.

Угол.	Адм.	Нарушение
		Привлечение денег в отсутствие разрешения на строительство
		Привлечение денег способами, непоименованными в 214-ФЗ (с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч.)
		Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков
		Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции

		Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства дома либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка
		Неисполнение обязанности по размещению денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу
		Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации
		Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство, а также выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций
		Соккрытие использования имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов
		Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости
		Соккрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков
		Налоговые недоимки
		Наличие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве
		Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ

## 2. Сводные результаты анкетирования застройщиков

Анкетирование было организовано в период с 30 декабря 2020 года по 1 марта 2021 года посредством размещения анкеты под названием «Определение границ преступного в деятельности застройщиков» на портале «Единый ресурс застройщиков». Сводные результаты анкетирования с указанием комментариев респондентов в поле «Иное» в вопросах открытого типа приведены в таблице ниже. Анализ результатов анкетирования приведен в § 2 Главы 1 настоящей работы.

№ вопроса	Вопрос	Варианты ответа	% респондентов, выбравших вариант ответа
1	В каком федеральном округе осуществляет деятельность Ваша компания?	Центральном	40
		Уральском	15
		Приволжском	14
		Северо-Западном	8
		Южном	8
		Северо-Кавказском	7
		Сибирском	7
		Дальневосточном	1
2	Как Вы относитесь к использованию уголовно-правовых инструментов в качестве средства защиты и восстановления прав обманутых дольщиков?	Положительно. Органы, осуществляющие уголовное преследование, должны принимать меры для привлечения к ответственности недобросовестных застройщиков, из-за которых дольщики не получают жилье и страдает репутация сферы долевого строительства в целом	53,13
		Отрицательно. Объявление охоты на застройщиков не улучшит	43,75



		экономическое положение застройщиков и не поможет завершить строительство проблемных объектов	
		Иное: «Положительно. Но это бесполезно. Помимо органов есть суды. На них тоже можно повлиять. А есть жулики типа дом.рф и компенсационного фонда дольщиков, которые так же влияют на проблемы дольщиков (не решая их), а лишь набивая себе карманы»; «Следует разбирать конкретные случаи возникновения проблем с объектами долевого строительства, не навешивая огульно ярлыки на застройщиков. Проблемы могут быть вызваны причинами, не связанными с недобросовестностью застройщиков»; «долевое строительство – вид инвестиционной деятельности, поэтому и регулирование должно быть в рамках инвестиционной деятельности»	3,13
3	Как Вы считаете, оправдано ли введение статьи 200 <sup>3</sup> (привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве) в Уголовный	Не оправдано. Если ситуация дошла до привлечения застройщика к уголовной ответственности, у него уже нет средств ни для строительства, ни для возмещения ущерба.	57,29

	<p>кодекс РФ как средства стимулирования к возмещению ущерба дольщикам?</p>	<p>Оправдано. Недобросовестный застройщик сделает все, чтобы вернуть деньги дольщику и избежать уголовной ответственности.</p>	35,42
		<p>Иное:          «Счета эскроу сводят на нет риски нанесения ущерба гражданам»;          «Не ознакомлена с данной статьей»;          « - »;          « - »;          «Оправдано, но бесполезно. Ничего застройщик не вернет, уйдет в банкротство»;          «Слишком общая статья, это опасно. Уголовное наказание должно быть не просто за любое нарушение 214-ФЗ, а за конкретное преступление»;          «Не изучил»</p>	7,29
4	<p>Как Вы считаете, справедливо ли привлечение к уголовной ответственности застройщика, привлекающего денежные средства граждан в отсутствие разрешения на строительство?</p>	Да	75
		Нет	19,79
		<p>Иное:          «привлекать надо контролирующие органы в первую очередь»;          «1»;          «В существующих условиях привлечение средств граждан без РнаС - невозможно!!! Эскроу-счета!»;          «А как вообще можно строить без разрешения, т.е. без проекта? И</p>	5,21

		куда тогда смотрит администрация и мин. контр. функц. и прочие?»; « - »; « - »	
5	С какими нарушениями, по Вашему мнению, связано неисполнение обязательств перед дольщиками?	Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков	83,33
		Отсутствие разрешения на строительство	32,29
		Соккрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков	32,29
		Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства дома либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка	29,17
		Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации	27,08
		Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство, а также выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций	27,08
		Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости	27,08
		Соккрытие использования	25

		имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов	
		Налоговые недоимки	19,79
		Неисполнение обязанности по размещению денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу	18,75
		Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ	16,67
		Наличие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве	15,63
		Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции	10,42
		Ничего из перечисленного	6,25
6	Известны ли Вам случаи рейдерского захвата путем уголовного преследования	Нет	66,7
		Да, в моем регионе	20,8
		Да, в другом регионе	12,5

	собственника бизнеса в сфере долевого строительства?		
7	Считаете ли Вы деятельность застройщиков высоко рисковой?	Да, как и любую инвестиционную деятельность	62,5
		Нет, тщательная разработка проекта и знание законодательных требований позволяет нивелировать большую часть рисков	36,46
		Иное: «да, в тех регионах, где власти намеренно используют обилие законов, контроля и ограничений против любого неугодного застройщика, а не против "нарушителя"»	1,04
8	Рассматриваете ли Вы для себя отказ от деятельности в сфере долевого строительства в связи с большими рисками в данной отрасли?	Нет	55,21
		Да	40,63
		Иное: « - »; « - »; «Да, в случае совпадения в наступившем году одновременно нескольких неблагоприятных факторов (по аналогии с периодом 2008-2009 гг.)» « - »	4,17
9	Отметьте, за какие действия в сфере долевого строительства застройщик должен привлекаться к УГОЛОВНОЙ ответственности	Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков	67,71
		Привлечение денег в отсутствие разрешения на строительство	57,29
		Соккрытие информации о введении в отношении застройщика	30,21

		процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков	
		Привлечение денег способами, непоименованными в 214-ФЗ (с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч.)	29,17
		Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства дома либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка	23,96
		Неисполнение обязанности по размещению денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу	21,88
		Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации	21,88
		Соккрытие использования имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов	19,79
		Наличие судимости у	16,67

		руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве	
		Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство, а также выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций	15,63
		Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости	12,5
		Налоговые недоимки	12,5
		Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ	10,42
		Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции	7,29
10	Отметьте, за какие действия в сфере долевого строительства застройщик должен привлекаться к АДМИНИСТРАТИВНОЙ ответственности	Привлечение денег в отсутствие разрешения на строительство	48,96
		Неисполнение обязанности по опубликованию, размещению или представлению проектной декларации в актуальной редакции	36,46
		Нецелевое расходование денежных средств, полученных от дольщиков	30,21
		Привлечение денег способами,	27,08

		непоименованными в 214-ФЗ (с помощью векселей, инвестиционных договоров и проч.)	
		Отсутствие положительного заключения экспертизы проектной документации	22,92
		Соккрытие информации о несоблюдении нормативов финансовой устойчивости	21,88
		Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства дома либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка	20,83
		Неисполнение обязанности по размещению денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу	20,83
		Налоговые недоимки	20,83
		Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ	20,83
		Соккрытие информации о введении в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства, внесения в список недобросовестных поставщиков	19,79
		Соккрытие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов	18,75



		на строительство, а также выпуска или выдачи ценных бумаг, за исключением акций	
		Соккрытие использования имущества застройщика для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов	17,71
		Наличие судимости у руководителя, учредителя или главного бухгалтера застройщика или сведений о дисквалификации, банкротстве	13,54

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Анкета судебной практики по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ и ст.ст. 159, 160, 201 УК РФ в области долевого строительства

По результатам поиска судебной практики в СПС «КонсультантПлюс» и ГАС «Правосудие» по ст. 200<sup>3</sup> УК РФ удалось найти 1 итоговое решение (приговоры и постановления о прекращении уголовного дела) за 2016 год, 1 – за 2017 год, 4 – за 2018, 16 – за 2019 год, 6 – за 2020 год, 25 – за 2021 год, 25 – за 2022 год и 5 решений за 3 месяца 2023 года.

По данным Судебного департамента при Верховном Суде РФ (отчеты формы № 10-а) в 2017 году по данной статье не было осуждено ни одного лица<sup>486</sup>, в 2018 году по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 2 лица и в отношении 1 лица уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию<sup>487</sup>; в 2019 году по ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено только 1 лицо и в отношении 2 лиц уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию, по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 6 лиц и в отношении 5 лиц уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию, а в отношении 1 лица по реабилитирующему основанию<sup>488</sup>; в 2020 году по ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено только 1 лицо, по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 9 лиц и в отношении 4 лиц уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию, а в отношении 1 лица по реабилитирующему основанию<sup>489</sup>; в 2021 году по ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 2 лица и в отношении 1 одного лица было прекращено уголовное дело

---

<sup>486</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4572> (дата обращения: 26.04.2023).

<sup>487</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4894> (дата обращения: 26.04.2023).

<sup>488</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=5259> (дата обращения: 26.04.2023).

<sup>489</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=5669> (дата обращения: 26.04.2023).

по нереабилитирующему основанию, по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 13 лиц и в отношении 4 лиц уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию<sup>490</sup>; в 2022 году по ч. 1 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено только 1 лицо и в отношении 1 одного лица было прекращено уголовное дело по нереабилитирующему основанию, по ч. 2 ст. 200<sup>3</sup> УК РФ было осуждено 16 лиц и в отношении 5 лиц уголовное дело было прекращено по нереабилитирующему основанию<sup>491</sup>.

№	Нарушение законодательства о долевом строительстве	Квалификация	Степень готовности объекта строительства	Реквизиты решения	Должность в организации-застройщике
1.	Отсутствие разрешения на строительство и правоустанавливающих документов на земельные участки	200 <sup>3</sup> УК РФ	Более 90%	Апелляционное постановление Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 22.01.2020 по делу № 22-28/2020 (жалоба на оправдательный Приговор Якутского городского суда от 31 октября 2019 года)	Генеральный директор

<sup>490</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=6121> (дата обращения: 26.04.2023).

<sup>491</sup> Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=7649> (дата обращения: 26.04.2023).

2.	Заключение предварительных договоров купли-продажи, вместо договора участия в долевом строительстве; отсутствие государственной регистрации договоров в ЕГРН	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Апелляционное постановление Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.01.2020 № 0-3/2020 (обвинительный Приговор мирового судьи судебного участка № 2 города Салехарда Ямало-Ненецкого автономного округа от 17 декабря 2019 года)	Нет данных
3.	Заключение договоров инвестирования в строительство, вместо договора участия в долевом строительстве; отсутствие государственной регистрации договоров в ЕГРН	200 <sup>3</sup> УК РФ	Освобожден от уголовной ответственности и в связи с возмещением привлеченных денежных средств	Приговор Адлерского районного суда Краснодарского края от 22.07.2019 по делу № 1-340/2019	Генеральный директор
4.	Заключение предварительных договоров купли-продажи, вместо договора участия в долевом строительстве; отсутствие государственной регистрации договоров в ЕГРН	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Геленджикского городского суда Краснодарского края от 25.03.2019 по делу № 1-15/2019 (1-402/2018)	Генеральный директор
5.	Истечение срока действия разрешения на строительство (200 <sup>3</sup> УК РФ); Двойная продажа квартир (159 УК РФ); Расходование денежных средств на цели, не связанные со строительством дома	200 <sup>3</sup> , 159, 160 УК РФ	Нет данных	Приговор Индустриального районного суда города Ижевска от 08.11.2018 по делу № 1-410/2018	Учредитель и генеральный директор

	(160 УК РФ)				
6.	Отсутствие государственной экспертизы проектной документации; выход за пределы разрешения на строительство	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет точных данных: объект «почти готов», остались витражное остекление, гидроизоляция кровли, фасадные работы, разводка внутренних коммуникаций	Приговор Приморского районного суда города Новороссийска от 29.03.2019 по делу № 1-18/2019	Председатель Правления ЖСК
7.	Отсутствие разрешения на строительство; использование договоров процентного займа и соглашений о намерениях заключить ДУДС	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет точных данных: объект «в высокой степени готовности»	Приговор Раменского городского суда Московской области от 09.04.2019 № 1-124/2019	Директор и единственный учредитель

8.	Двойная продажа (159 УК РФ); отсутствие разрешения на строительство 2-й очереди, заключение договоров о намерении заключить договор купли-продажи квартиры, отсутствие государственной регистрации договоров (200 <sup>3</sup> УК РФ)	200 <sup>3</sup> и 159 УК РФ	Нет данных	Приговор Сафоновского районного суда Смоленской области от 30.08.2019 по делу № 1-26/2019	Директор и единственный учредитель
9.	Необеспечение раскрытия информации в сети Интернет; отсутствие государственной регистрации договоров ДУДС	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха (Якутия) от 25.10.2018 по делу № 1-44/2018	Председатель регионального общественног о фонда поддержки пенсионеров
10.	Заключение договоров инвестирования в строительство, вместо договора участия в долевом строительстве; отсутствие государственной регистрации договоров в ЕГРП	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Ярославского районного суда Ярославской Области от 23.09.2019 по делу № 1-134/2019	Фактический руководитель (учредитель и генеральный директор - супруга подсудимого), позже генеральный директор
11.	Отсутствие разрешения на строительство (оформлено и продлено на момент суда)	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Советского районного суда г. Тамбова от 16.01.2018 по делу № 1-15/2018	Генеральный директор

12.	Отсутствие прав на земельный участок; выход за пределы разрешения на строительство в связи с изменением проекта; заключение предварительных договоров купли-продажи и отсутствие из регистрации в Росреестре; без опубликования, размещение и (или) предоставления проектной декларации	200 <sup>3</sup> УК РФ	100%	Приговор Ялтинского городского суда Республики Крым от 25.06.2019 по делу № 1-205/2019 (Апелляционное постановление Верховного Суда Республики Крым от 19.09.2019 № 22-2297/2019)	Учредитель и руководитель
13.	Недействительность разрешения на строительство	200 <sup>3</sup> и 159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Ростовского областного суда от 23.12.2019 № 22-7023/2019 (на приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 7 октября 2019 года)	Представитель по доверенности
14.	Нецелевое расходование денежных средств	Переквалификация на 200 <sup>3</sup> с 159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 10.06.2020 по делу № 22-2227/2020 (на Приговор Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 26.12.2019)	Генеральный директор
15.	Заключение предварительных договоров купли-продажи; отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы этажности); отсутствие заключения гос.экспертизы проектной документации	200 <sup>3</sup> УК РФ	38%	Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 21.12.2017 по делу № 22-7882/2017 (на Приговор Центрального районного суда города Сочи Краснодарского края)	Нет данных

16.	Заключение предварительных договоров купли-продажи; отсутствие разрешения на строительство	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Прикубанского районного суда города Краснодара от 09.11.2016 по делу № 1-804/2016	Нет данных
17.	Заключение предварительных договоров купли-продажи и договоров целевого займа	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Ульяновска от 31.07.2020 по делу № 1-132/20	Физическое лицо, сын Председателя ЖСК
18.	Отсутствие разрешения на строительства; заключение предварительных ДУДС	200 <sup>3</sup> УК РФ	каркас 4 этажа из 12	Приговор Ленинского районного суда города Нижнего Новгорода от 02.10.2020 по делу 1-47/2020	Руководитель
19.	Отсутствие разрешения на строительство (приостановлено); наложение ареста на земельный участок	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Центрального районного суда города Сочи от 23.09.2019 по делу № 1-507/2019	Председатель ЖСК
20.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров подряда на строительство квартир	200 <sup>3</sup> и 201 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Смоленска от 22.04.2021 по делу №1-7/2021 (1-29/2020,1-237/2019). Приговор отменен по процессуальным основаниям (см. Апелляционное определение Смоленского областного суда от 19.07.2022 по делу № 22-999/2022).	Единственный учредитель и генеральный директор



21.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 27.08.2021 по делу № 1-770/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
22.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 27.01.2021 по делу № 1-43/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
23.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 30.08.2021 по делу № 1-575/21	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
24.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 25.08.2021 по делу № 1-670/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

25.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы этажности)	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Октябрьского районного суда города Самары от 06.12.2019 по делу 1-437/2019	Генеральный директор
26.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Ленинского районного суда города Уфы от 28.08.2019 по делу № 1-70/2019	Председатель ЖСК
27.	Заключение предварительных договоров купли-продажи	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Кировского районного суда города Махачкалы от 15.07.2021 по делу № 1-689/2021	Нет данных
28.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров беспроцентного займа	200 <sup>3</sup> УК РФ	100%	Постановление Октябрьского районного суда города Тамбова от 15.06.2021 по делу № 1-378/2021	Учредитель и генеральный директор
29.	Нецелевое расходование денежных средств	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Апелляционное постановление Волгоградского областного суда от 08.06.2020 по делу № 22-1849/2020 (на приговор Краснослободского районного суда Волгоградской области от 25 февраля 2020 года)	Учредитель и фактический руководитель
30.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных ДДУ	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Апелляционное постановление Судебной коллегии по уголовным делам Верховного Суда Республики Калмыкия от 13.03.2020 по делу № 22-99/2020 (на приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 27 января 2020 года)	Учредитель и генеральный директор
31.	Отсутствие разрешения на строительство	200 <sup>3</sup> УК РФ	100%	Постановление Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 16.11.2020 по делу № 1-584/2020	Генеральный директор

32.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров бронирования квартир в строящемся доме	200 <sup>3</sup> УК РФ	10%	Постановление Элистинского городского суда от 24.05.2018 по делу № 1-75/2018	Учредитель и генеральный директор
33.	Заключение договора, отличающегося от ДУДС	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Темрюкского районного суда Краснодарского края от 19.03.2021 по делу № 1-61/2021	Представитель застройщика по доверенности
34.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы)	200 <sup>3</sup> УК РФ	100%	Постановление Лазаревского районного суда города Сочи от 24.09.2019 по делу № 1-260/2019	Генеральный директор
35.	Привлечение денежных средств генеральным подрядчиком и инвестором; заключение договоров целевого займа и предварительных договоров на строительство жилого помещения	200 <sup>3</sup> УК РФ	100%	Постановление Советского районного суда города Новосибирска от 13.11.2020 по делу №1-60/20(№1-427/19)	Учредитель и генеральный директор
36.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров подряда на капитальное строительство квартир; отсутствие государственной регистрации договоров; неопубликование проектной документации	200 <sup>3</sup> УК РФ	100% (кроме затрат на устранение замечаний комиссии)	Апелляционное определение Белгородского областного суда от 16.03.2022 по делу № 22-254/2022 (на приговор Октябрьского районного суда г. Белгорода от 01.07.2021)	Генеральный директор

37.	Заключение соглашений о бронировании квартир; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Данные изъяты	Постановление Смольнинского районного суда Санкт-Петербурга от 31.03.2022 по делу № 1-202/2022 о назначении судебного штрафа (отменено Апелляционным постановлением Санкт-Петербургского городского суда от 09.06.2022 № 22-3786/2022)	Генеральный директор
38.	Заключение предварительных договоров участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Возведен каркас, начаты фасадные и теплоизоляционные работы	Приговор Ленинградского районного суда города Калининграда от 02.12.2021 № 1-236/2021	Генеральный директор
39.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров об инвестировании в строительство туристического комплекса; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Черноморского районного суда Республики Крым от 28.06.2022 по делу № 1-9/2022 об освобождении от ответственности в соответствии с п. 2 примечаний к ст. 200 <sup>3</sup> УК РФ	Учредитель и генеральный директор
40.	Отсутствие разрешения на строительство (ИЖС с признаками многоквартирности, блокированная застройка); заключение предварительных договоров участия в долевом строительстве	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Апелляционное постановление Верховного суда Республики Калмыкия от 28.04.2022 по делу № 22-195/2022 (на приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 24.02.2022 по делу № 1-18/2022)	Генеральный директор в группе с фактическим руководителем

41.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Адлерского районного суда Краснодарского края от 12.04.2022 по делу № 1-318/2022	Учредитель и директор ЖСК
42.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 29.07.2022 по делу № 1-502/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
43.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 15.07.2022 по делу № 1-507/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
44.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 24.06.2022 по делу № 1-485/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

45.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 22.06.2022 по делу № 1-504/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
46.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Постановление Кировского районного суда города Махачкалы от 27.05.2022 № 1-405/2022 о прекращении уголовного дела с назначением судебного штрафа	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
47.	Отсутствие разрешения на строительство	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 26.05.2022 по делу № 1-448/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
48.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров паевого взноса	200 <sup>3</sup> УК РФ	Каркас в 3 этажа	Приговор Каспийского городского суда Республики Дагестан от 21.04.2022 № 1-23/2022(1-174/2021;)	Председатель ЖСК

49.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 20.04.2022 по делу № 1-360/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
50.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	100%, введен в эксплуатацию	Постановление Советского районного суда города Махачкалы от 12.04.2022 № 1-483/2022 об освобождении от уголовной ответственности на основании п. 2 примечаний к ст. 200 <sup>3</sup> УК РФ	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
51.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров купли-продажи (в устной форме)	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 29.03.2022 № 1-175/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
52.	Отсутствие разрешения на строительство	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 16.03.2022 по делу № 1-256/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

53.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 15.03.2022 № 1-128/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
54.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 24.02.2022 № 1-181/2022	Физическое лицо
55.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Советского районного суда города Махачкалы от 10.12.2021 № 1-925/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
56.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 09.12.2021 по делу № 1-1076/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)



57.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 25.10.2021 по делу № 1-762/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
58.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 04.10.2021 по делу № 1-940/2021 (уголовное преследование по ст. 200 <sup>3</sup> УК РФ прекращено в связи с истечением срока давности)	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
59.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Советского районного суда города Махачкалы от 17.09.2021 № 1-485/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
60.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 14.09.2021 по делу № 1-398/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

61.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	158 (незаконное подключение объекта строительства к газопроводу), 171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 14.09.2021 по делу № 1-548/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
62.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 13.09.2021 по делу № 1-479/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
63.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 09.09.2021 по делу № 1-483/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
64.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 06.09.2021 по делу № 1-482/2021	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

65.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных (приговор вынесен в особом порядке при согласии с обвинением)	Постановление Кировского районного суда города Махачкалы от 01.09.2021 № 1-398/2021 о прекращении уголовного дела в связи с назначением судебного штрафа	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
66.	Отсутствие заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона 214-ФЗ; использование договоров инвестирования и займа	200 <sup>3</sup> УК РФ	70%	Приговор Ленинского районного суда города Кирова от 20.09.2021 по делу № 1-288/2021	Генеральный директор
67.	Отсутствие отдельного расчетного счета по объекту строительства в уполномоченном банке; внесение денежных средств дольщиков в кассу организации;	200 <sup>3</sup> и 201 УК РФ	Котлован	Приговор Ленинского районного суда города Чебоксары от 17.12.2021 № 1-410/2021	Генеральный директор
68.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров паевого взноса в ЖСК	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Апелляционное постановление Верховного Суда Республики Крым от 10.02.2022 по делу № № 22-207/2022 (жалоба на приговор Ялтинского городского суда Республики Крым от 05.08.2021 по делу № 1-15/2021)	Председатель Правления ЖСК

69.	Неопубликование проектной декларации; отсутствие положительного заключения о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов; заключение договоров беспроцентного займа	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Ленинского районного суда города Ставрополя от 16.10.2019 № 1-393/2019 об освобождении от уголовной ответственности на основании п. 2 примечаний к ст. 200 <sup>3</sup> УК РФ	Генеральный директор
70.	Заключение договоров залога и займа с гражданами;	200 <sup>3</sup> и 201 УК РФ	Подготовительные работы	Приговор Северодвинского городского суда Архангельской области от 21.09.2021 по делу № 1-2/2021; Апелляционное определение Архангельского областного суда от 30.11.2022 № 22-3527/2022	Директор
71.	Отсутствие разрешения на строительство (увеличение этажности); использование предварительных договоров и договоров займа; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Возведен каркас 9ти этажей из 20ти	Приговор Октябрьского районного суда города Ростова-на-Дону от 23.01.2023 № 1-3/2023(1-21/2022;1-357/2021;)	Генеральный директор
72.	Отсутствие разрешения на строительство; устный договор купли-продажи; осуществление деятельности застройщика без регистрации юридического лица	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 29.09.2022 № 1-487/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

73.	Отсутствие разрешения на строительство; использование предварительных договоров; осуществление деятельности застройщика без регистрации юридического лица	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 10.10.2022 № 1-575/2022	Физическое лицо
74.	Отсутствие разрешения на строительство; использование предварительных договоров; осуществление деятельности застройщика без регистрации юридического лица	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Советского районного суда города Махачкалы от 21.10.2022 № 1-890/2022	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
75.	Нет данных	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Ленинского районного суда города Махачкалы от 24.10.2022 по делу № 1-505/2022 (уголовное дело прекращено в связи с истечением сроков давности)	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)
76.	Отсутствие разрешения на строительство; использование предварительных договоров; осуществление деятельности застройщика без регистрации юридического лица	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Советского районного суда города Махачкалы от 10.11.2022 № 1-1067/2022	Физическое лицо

77.	Отсутствие разрешения на строительство	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 13.12.2022 по делу № 1-841/2022	Нет данных
78.	Отсутствие разрешения на строительство; внесение паевых взносов	200 <sup>3</sup> и 159 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 20.12.2022 № 1-516/2022	Учредитель
79.	Отсутствие разрешения на строительство; использование предварительных договоров	200 <sup>3</sup> , 159 и 171 <sup>3</sup> УК РФ	Построен каркас 4-х этажей из 12-ти	Приговор Кировского районного суда города Махачкалы от 13.01.2023 № 1-49/2023	Представитель застройщика по доверенности
80.	Отсутствие разрешения на строительство; использование предварительных договоров	171 и 200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 13.02.2023 по делу № 1-234/2023	Физическое лицо (за это 171 УК РФ)

81.	Нет данных	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Махачкалы от 22.03.2023 по делу № 1-283/2023	Нет данных
82.	Отсутствие разрешения на строительство; отсутствие государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве	200 <sup>3</sup> и 160 УК РФ	31,3% и 31,4%	Приговор Октябрьского районного суда города Улан-Удэ от 29.03.2023 № 1-18/2023 (1-353/2022)	Врио Генерального директора
83.	Заключение договоров беспроцентного инвестиционного займа и договоров залога квартир в строящемся многоквартирном жилом доме; отсутствие государственной регистрации договоров	200 <sup>3</sup> УК РФ	Нет данных	Постановление Ленинского районного суда г. Курска от 15.12.2022 по делу № 1-588/21-2022 (уголовное дело прекращено по п. 2 примечаний к 200 <sup>3</sup> УК РФ)	Единственный участник и президент организации
84.	Отсутствие собственного капитала и заемных средств	159 УК РФ (один из эпизодов)	Работы по забиванию свай	Приговор Октябрьского районного суда города Белгорода от 01.04.2019 по делу № 1-5/2019 (1-239/2018;)	Фактический руководитель; директор

85.	Заключение предварительных договоров купли-продажи квартир подрядчиком, не имеющим право на привлечение денежных средств граждан, с которым застройщик расплатился квартирами	159 УК РФ	65%	Приговор Верховного суда Республики Башкортостан от 15.02.2017 по делу № 22-627/2017(22-12558/2016)	Директор и единственный учредитель
86.	Привлечение денежных средств граждан при наличии обременений и признаков банкротства; две двойные продажи	159 УК РФ	100%	Приговор Азовского городского суда Ростовской области от 04.03.2019 по делу № 1-11/2019	Генеральный директор
87.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	100%	Приговор Армавирского городского суда Краснодарского края от 19.03.2018 № 1-12/2018 (1-558/2017)	Генеральный директор
88.	строительство многоквартирных жилых домов на этой категории земель не разрешено; разрешительная документация на объект строительства не выдавалась; представители кооператива для получения ходатайства об изменении вида разрешенного использования земельного участка, разрешения на строительство многоквартирного жилого дома в администрацию поселения не обращались; проектная и иная разрешительная документация не предоставлялась	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Московского городского суда от 14 декабря 2016 г. по делу № 10-18470/16	Председатель Совета потребительского кооператива



89.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	Котлован	Приговор Вахитовского районного суда города Казани от 13.06.2018 по делу № 1-30/2018 (1-450/17)	Учредитель и генеральный директор
90.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	Нет данных	Приговор Вологодского городского суда Вологодской области от 07.11.2012 № 1-843/2012	Учредитель и генеральный директор
91.	Нецелевое расходование денежных средств дольщиков, нарушения кассовой дисциплины	159 УК РФ	80% и 60%	Приговор Выксунского городского суда Нижегородской области от 25.01.2019 по делу № 1-6/2019	Генеральный директор
92.	Отсутствие проектной документации и разрешения на строительство; заключение договоров займа с потерпевшими	159 УК РФ	Расчистка строительной площадки	Приговор Курчатовского районного суда города Челябинска от 25.06.2018 по делу № 1-3/2018	Учредитель и генеральный директор
93.	Выход за рамки разрешения на строительство (этажность, некачественные материалы)	159 УК РФ	100%, не введен в эксплуатацию из-за нарушения разрешенной этажности	Приговор Ленинского районного суда города Краснодара от 18.12.2018 по делу № 1-19/2018(1-475/2017)	Директор
94.	Вывод денежных средств по поддельным КС-2, КС-3 (нецелевое расходование денежных средств дольщиков)	159 УК РФ	65-70%	Приговор Ленинского районного суда города Краснодара от 14.09.2020 по делу № 1-61/2020 (1-579/2019)	Учредитель и генеральный директор

95.	Заключение инвестиционных договоров и предварительные ДУДС с дольщиками до получения разрешения на строительство и ДУДС после; нецелевое расходование денежных средств	159 УК РФ	Котлован (8%)	Приговор Ленинского районного суда города Ростова-на-Дону от 19.06.2018 по делу № 1-67/2018 (1-475/2017)	Исполнительный директор, миноритарный акционер
96.	Заключение предварительных ДУДС; Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	Расчистка строительной площадки	Приговор Ленинского районного суда города Ростова-на-Дону от 09.01.2019 по делу № 1-325/2018	Нет точных данных, действовала по доверенности
97.	Залог объекта строительства; заключение договоров уступки прав требования по ДУДС	159 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Саратова от 13.11.2018 по делу № 1-206/2018	Учредитель и генеральный директор
98.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи, вместо договора участия в долевом строительстве; нарушение целевого назначения участков	159 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Севастополя от 18.06.2020 по делу № 1-6/2020	Учредитель, фактический руководитель
99.	Отсутствие разрешения на строительство; использование договоров займа, предварительных договоров-обязательств купли-продажи и предварительного договора о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве жилого дома	159 УК РФ	Нет точных данных: некоторые объекты достроены, но не введены в эксплуатацию, некоторые -	Приговор Ленинского районного суда города Томска от 26.12.2018 по делу № 1-119/2018	Учредитель и генеральный директор

			около 70-80%		
100.	Отсутствие разрешения на строительство; использование договоров займа	159 УК РФ	Котлован	Приговор Ленинского районного суда города Чебоксары от 09.07.2018 по делу № 1-17/2018	Генеральный директор
101.	Отсутствие разрешения на строительство; использование договоров инвестирования в строительство	159 УК РФ	Подготовка строительной площадки	Приговор Октябрьского районного суда города Омска от 14.10.2016 по делу № 1-277/2016	Учредитель и генеральный директор
102.	Нецелевое расходование денежных средств, отсутствие собственного капитала	159 УК РФ	2,99%	Приговор Советского районного суда города Краснодара от 24.01.2019 № 1-19/2019 (1-512/2018)	Генеральный директор
103.	Отсутствие разрешения на строительство и заключения государственной экспертизы проектной документации; продажа квартир через общества-инвесторы, расчеты с инвесторами векселями; двойная продажа	159 УК РФ	Нет данных	Приговор Советского районного суда города Уфы от 15.05.2017 № 1-3/2017	Генеральные директора и Председатели Правления ЖСК

104.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство	159 УК РФ	90-100%	Приговор Таганрогского городского суда Ростовской Области 12.07.2016 по делу № 1-24-2016	Учредитель и генеральный директор
105.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы этажности); заключение предварительных договоров купли-продажи	159 УК РФ	3 этажа из 8	Приговор Центрального районного суда города Сочи от 24.09.2019 по делу № 1-424/2019	Нет данных
106.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	47% и 87%	Приговор Черемушкинского районного суда города Москвы № 1-18/16 от 08.06.2016	Председатель Совета потребительского общества
107.	Отсутствие разрешения на строительство (строительство жилого помещения, вместо нежилого); заключение предварительных договоров ДУДС	159 УК РФ	9%	Приговор Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 14.07.2016 по делу № 1-116/2016	Директор Городского фонда развития ипотечного жилищного кредитования
108.	Отсутствие разрешения на строительство; отсутствие государственной экспертизы проектной документации	159 УК РФ	Разные объекты: от фундамента до 80%	Приговор Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 12.07.2018 по делу № 1-10/2018(1-315/17)	Нет данных. Фактический руководитель

109.	Отсутствие разрешения на строительство (было на индивидуальное жилое строительство); заключение договоров об участии в товариществе	159 УК РФ	Выполнен каркас и кровля, не было остекления, отделочных работ и отопления	Апелляционное определение Московского областного суда от 02.08.2018 по делу № 22-4767/2018	ИП, Председатель товарищества
110.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 13.01.2021 по делу № 22-23/2021 (жалоба на приговор Хостинского районного суда г. Сочи от 12 сентября 2019 года)	Нет данных
111.	Отсутствие разрешения на строительство (было на индивидуальное жилое строительство); заключение иных договоров, не ДУДС	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 17.10.2019 по делу № 22-6684/2019	Физическое лицо
112.	Заключение иных договоров (купля-продажа векселей); нецелевое расходование денежных средств	159 УК РФ	60%	Приговор Октябрьского районного суда города Краснодара от 07.11.2018 по делу № 1-9/2018	Фактический руководитель

113.	Нецелевое расходование денежных средств; поддельные акты выполненных работ	159 УК РФ	каркас + остекление, газификация, электрификация; каркас в 3 этажа из 16; каркас в 3 этажа из 12	Приговор Ленинского районного суда города Ульяновска от 23.08.2019 № 1-102/2019	Учредитель и генеральный директор
114.	Отсутствие разрешения на строительство (впоследствии получено); отсутствие права на земельный участок (впоследствии взят в аренду)	159 УК РФ	каркас до 2 этажа, экспертиза отсутствует	Приговор Красногорского районного суда города Каменска-Уральского от 08.08.2019 по делу № 1-69/2019	Учредитель и генеральный директор
115.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы по числу секций); нецелевое расходование денежных средств	159 и 201 УК РФ	90%	Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.01.2021 по делу № 22-81/2021 (жалоба на приговор Советского районного суда г. Челябинска от 13 июля 2020 года)	Учредитель и генеральный директор
116.	Отсутствие разрешения на строительство (было на индивидуальное жилое строительство); заключение договоров инвестирования в строительство	159 УК РФ	100% (не введен в эксплуатацию)	Апелляционное определение Свердловского областного суда от 02.03.2018 по делу № 22-1071/2018 (жалоба на приговор Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 27 ноября 2017 года)	Нет данных
117.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 12.12.2019 № 22-5977/2019 (жалоба на приговор Центрального районного суда г.	Нет данных

				Новосибирска от 26 августа 2019 года)	
118.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров займа, договоров о намерениях, предварительных договоров	159 УК РФ	13%	Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 03.02.2021 по делу № 22-35/2021	Учредитель и генеральный директор
119.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство	159 и 165 УК РФ	70%	Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 05.11.2019 № 22-6248/2019 (жалоба на приговор Зеленогорского городского суда Красноярского края от 18 апреля 2019 года)	Нет данных
120.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы этажности, разрешение на индивидуальный дом); заключение договоров займа	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Томского областного суда от 29.06.2020 по делу № 22-471/2020 (жалоба на приговор Ленинского районного суда г. Томска от 27.12.2019)	Руководитель и учредитель
121.	Отсутствие разрешения на строительство (выход за пределы этажности, разрешение на индивидуальный дом); заключение договоров займа	159 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Томска от 26.12.2018 по делу № 1-119/2018	Руководитель и учредитель

122.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Ростовского областного суда от 27.09.2021 № 22-5486/2021 (жалоба на приговор Ленинского районного суда г. Ростова-на-Дону от 13 мая 2021 года)	Генеральный директор
123.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение договоров инвестирования в строительство	159 УК РФ	100%	Приговор Вахитовского районного суда города Казани от 08.07.2016 по делу № 1-55/2016 (1-464/15)	Учредитель и генеральный директор
124.	Заключение договоров строительства жилья в порядке долевого участия; отсутствие государственной регистрации договоров; нецелевое расходование денежных средств	159 УК РФ	10%	Приговор Жуковского районного суда Брянской области от 19.07.2022 по делу № 1-2/2022	Заместитель генерального директора в соучастии с генеральным директором
125.	Отсутствие разрешения на строительство	159 УК РФ	2 подъезда из 3 сданы в эксплуатацию	Апелляционное определение Астраханского областного суда от 15.09.2022 по делу № 22-2328/2022 (жалоба на приговор Советского районного суда г. Астрахани от 17.06.2022)	Генеральный директор
126.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров и договоров беспроцентного займа	159 УК РФ	Подготовительные работы, рытье котлована	Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 22.06.2022 по делу № 22-1739/2022 (жалоба на приговор Евпаторийского городского суда от 21.03.2022 по делу № 1-1/2022(1-217/2021))	Генеральный директор



127.	Отсутствие разрешения на строительство (ИЖС с признаками многоквартирности); заключение предварительных договоров купли-продажи жилья в строящихся домах	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Севастопольского городского суда от 26.05.2022 № 22-291/2022 (жалоба на приговор Ленинского районного суда г. Севастополя от 08.02.2022)	Учредитель и директор
128.	Заключение предварительных договоров купли-продажи жилья; отсутствие государственной регистрации договоров	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 30.03.2022 по делу № 22-1360/2022 (жалоба на приговор Геленджикского городского суда от 30.12.2021 по делу № 1-40/2021)	Генеральный директор
129.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров о намерениях	159 УК РФ	Часть блоков – 100 %, другая часть – 19,89%, третья часть – свайное поле	Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 21.04.2022 по делу № 22-684/2022 (жалоба на приговор Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 31.01.2022)	Учредитель и генеральный директор
130.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров о намерениях	159 УК РФ	Свайное поле	Апелляционное определение Пермского краевого суда от 02.06.2022 по делу № 22-3090/2022 (жалоба на приговор Мотовилихинского районного суда г. Перми от 24.03.2022)	Учредитель ЖСК
131.	Нецелевое расходование денежных средств (на другой объект строительства)	159 УК РФ	95%	Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 13.12.2017 по делу № 22-2491/2017 (жалоба на приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 25.10.2017)	Генеральный директор

132.	Нецелевое расходование денежных средств; заключение договоров купли-продажи земельного участка, совместного инвестирования строительства многоквартирного жилого дома, договоры о намерениях купли-продажи квартиры и договоры целевого денежного займа, договоры о внесении паевых взносов на строительство квартиры	159 УК РФ	Каркас на 2 этажа	Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 12.04.2023 по делу № 22-604/2023 на приговор Ленинского районного суда г. Ульяновска от 24.11.2022	Нет данных (лицо, которое назначало номинальных директоров и фактически управляло ЖСК)
133.	Заключение договоров займа и договоров инвестирования; нецелевое расходование денежных средств	159 УК РФ	Нет данных	Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 08.12.2022 по делу № 1-2/2020, 1-486/2019	Учредитель и генеральный директор
134.	Нецелевое расходование денежных средств дольщиков	201 УК РФ	93%	Приговор Йошкар-Олинского городского суда от 25.11.2019 по делу № 1-363/2019	Учредитель и генеральный директор
135.	Заключение договоров паенакопления (в 2015 году); отсутствие разрешение на строительство; нарушение разрешенного использования земельного участка	201 УК РФ	выполнены земляные работы, устройство подъездов; монолитные	Апелляционное определение Московского областного суда от 08.02.2022 № 22-8316/2021 на приговор Долгопрудненского городского суда Московской области от 30.07.2021	Председатель ЖСК

			конструкции подземной части здания пяти корпусов, монолитные конструкции паркинга, общестроительные работы		
136.	Истечение срока действия разрешения на строительство, отсутствие проектной документации	165 УК РФ	Нет данных	Приговор Ленинского районного суда города Владивостока от 07.02.2018 по делу № 1-31/2017	Учредитель и генеральный директор
137.	Отсутствие разрешения на строительство; заключение предварительных договоров купли-продажи, вместо договора участия в долевом строительстве	165 и 171 УК РФ	Нет данных	Приговор Геленджикского городского суда от 29.05.2018 по делу № 1-202/2018	Учредитель и генеральный директор
138.	Двойная продажа и нецелевое расходование денежных средств	160 и 159 УК РФ	10%	Приговор Октябрьского районного суда города Иркутска от 06.03.2019 по делу № 1-6/2019(1-446/2018)	Генеральный директор