

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2020.37.71.015

Законность альтернативных механизмов привлечения средств граждан на стадии строительства

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

В последнее время активно растут темпы возведения новостроек в России, особенно в крупных мегаполисах, что предопределяет вложения массовых инвестиций в процесс строительства объектов недвижимости. Однако, не всегда такая деятельность является законной, а значительный оборот денежных средств нередко привлекает внимание мошенников. Мошеннические схемы завладения средствами инвесторов, предназначенными для строительства, вызывают особый резонанс, что приводит к реакции правоохранительных органов с целью предотвращения таких проявлений. Строительная сфера стратегический сегмент национальной экономики, а строительство высокодоходное ее направление. Впрочем, там, где имеет место получение значительных достижений, всегда могут быть злоупотребления. Вложение инвестиций в строительство хотя и остается популярным и перспективным, однако строительная отрасль все чаще подвергается преступным посягательствам, в первую очередь на собственность.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Законность альтернативных механизмов привлечения средств граждан на стадии строительства // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 4А. С. 104-110. DOI: 10.34670/AR.2020.37.71.015

Ключевые слова

Законность, привлечение средств, инвестирование, строительство.

Введение

Анализ юридической литературы показал, что сфера строительства в разные времена привлекала внимание как ученых, так и практиков. Не миновали вниманием и проблемы борьбы с преступными посягательствами в этой сфере, в том числе и мошенничествами в различных их проявлениях [Кузьменко, 2018].

С целью выделения направлений расследования мошенничеств, связанных с инвестированием средств в строительство объектов недвижимости, которые сегодня требуют дальнейшей научной разработки, усовершенствования и внедрения принципиально новых положений, проведем основательный анализ современного состояния научных разработок в этом аспекте.

Основное содержание

Проблема мошенничества в сфере строительства объектов недвижимости имеет комплексный характер, что обусловлено многими факторами как организационного, так и правового характера. Именно поэтому значительная часть юридических наук и дисциплин призваны своими научными разработками и рекомендациями способствовать эффективному решению проблемы борьбы с преступностью путем своевременного и качественного предотвращения, выявления, раскрытия и расследования преступлений [Запотоцкий, 2016].

В этом контексте импонирует мнение А. В. Вавриша, который отмечает, что сфера строительства является чрезвычайно многогранной и объединяет вокруг себя не только отдельные отрасли хозяйственной деятельности, но и немалое количество различных экономических, предпринимательских, финансовых, правовых и других процессов. Указанное предопределяет необходимость исследования строительной отрасли в плоскости законодательного обеспечения осуществления таких процессов в административно-правовом, гражданско-правовом, уголовно-правовом и процессуальном, криминалистическом, а также криминологическом аспектах [Вавриш, 2018].

Эффективное расследование мошенничеств в сфере строительства невозможно без комплексного исследования факторов и процессов, обуславливающих совершение таковых, а также без выяснения механизмов и способов действий, правовой регламентации правоотношений в сфере строительства недвижимости.

Следует сказать, что в ряде работ уделяется внимание административно-правовым отношениям в области строительства и основаниям административной ответственности за нарушения в области строительства, разработке методики выявления и установления взаимосвязи между экономическими элементами затрат на всех этапах реализации инвестиций в строительство [Семенко, 2011].

Так, исследуя административно-правовые основы государственного контроля в сфере строительства, В.А. Ромасько предложил перечень специальных признаков государственного контроля в сфере строительства, в основу которых положил его цель и задачи, объект и предмет, а также систему субъектов, которые его осуществляют; определил общий объект административно-правового регулирования в сфере строительства, которым является как само строительство, так и тесно связанные с ним отношения [Рудь, 2014].

Исследованию процесса эволюции инвестиционного процесса под влиянием сущностных изменений денег уделил внимание К.В. Поливода, который доказал, что мобилизация

собственных инвестиционных средств и их направления в жилищное строительство способны обеспечить стабильный экономический рост [Поливода, 2010].

В свою очередь, А.В. Воробьев обосновал теоретические основы и предоставил практические рекомендации по совершенствованию системы государственного управления инвестиционной деятельностью в строительстве, определил механизм активизации инвестиционной деятельности в строительстве, высказал ряд предложений по совершенствованию механизма государственного управления инвестиционным процессом в строительстве [Воробьев, 2007].

В то же время теоретические положения относительно механизмов инвестирования и финансирования жилищного строительства с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических и юридических лиц через фонды финансирования строительства, институты совместного инвестирования, фонды операций с недвижимостью и т. п., подробно рассмотрены в работе П. С. Покатаева [Покатаев, 2011].

Ряд работ посвящена теоретико-методологическим основам исследования рынка недвижимости, в частности: определению социально-экономических и исторических особенностей формирования и развития рынка недвижимости, исследованию динамики жилищного строительства в России, освещению проблем, препятствующих расширению строительства нового жилья, определению направлений совершенствования государственного программирования в сфере недвижимости и определению способов финансирования приобретения жилья гражданами [Рудь, 2014].

Учеными гражданско-правового направления в основном уделяется внимание развитию правового регулирования отношений в сфере строительства и совершенствованию таких правоотношений [Вавриш, 2018].

Среди ряда работ заслуживают внимания достижения Л.И. Радченко, который всесторонне исследовал особенности правового механизма привлечения (инвестирования) средств в сферу строительства недвижимости и определил правовой статус субъектов жилищного строительства. Автором проанализирована система гражданско-правовых договоров в сфере инвестирования в строительство недвижимости, обеспечивающих исполнение обязанностей участников жилищного строительства и раскрыт механизм защиты субъективных прав участников финансовых механизмов строительства недвижимости [Радченко, 2009].

Следует отметить, что совершению преступлений, связанных с инвестированием средств граждан в строительство объектов недвижимости, нередко предшествует самовольное занятие земельного участка с последующим строительством.

Осложнение криминогенной ситуации в сфере строительства обусловило необходимость целевых исследований в направлении разработки и внедрения в практическую деятельность правоохранительных органов системы мер по предотвращению мошенничества и других преступлений против собственности в сфере строительства. Учитывая современное состояние криминогенной обстановки в государстве, сложную экономическую и общественно-политическую ситуацию, предупреждения преступлений против собственности являются предметом исследования многих отечественных ученых-криминологов [Поливода, 2010].

В свою очередь, Н. О. Опанасенко в общем виде рассматривает способы через:

- 1) акции при продаже земельного участка;
- 2) действия при заключении предварительного договора купли-продажи квартиры в строящемся доме;
- 3) действия, связанные с заключением фиктивного договора о долевом участии доверителя

в строительстве жилого дома;

4) действия, направленные на затягивание срока сдачи объекта недвижимости [Опанасенко, 2016].

Как считает ученый, важное значение для выявления и расследования преступлений в сфере строительства имеет их классификация по этапам строительства. В первую группу следует включить преступления, предшествующие началу проведения строительных работ. Это может быть самовольный захват земельного участка, предоставление неправомерной выгоды за получение разрешительных документов. Вторую группу составляют преступления, совершенные во время строительства. Третья группа представлена противоправными деяниями, связанными завершением строительства, сдачей объектов в эксплуатацию [Опанасенко, 2016].

Анализируя эти точки зрения, следует отметить, что законность сделок, связанных со строительством объектов недвижимости, имеет достаточно широкие границы. Так, противоправные действия могут начаться с приобретения земельного участка (разными способами), а закончиться вводом объекта строительства в эксплуатацию и государственной регистрацией права собственности на него. При этом каждый этап может сопровождаться действиями, которые содержат в себе признаки преступлений, ответственность за которые предусмотрена разными статьями Уголовного кодекса РФ. В зависимости от конечной цели, действия могут прекращаться на определенном этапе.

Существует лицензированная компания по управлению активами, с которой нужно подписать договор. Такая схема рассчитана на двух и более инвесторов. Следует заметить, что такой механизм очень редко используется и в ходе изучения материалов судебно-следственной практики мы не выявили ни одного производства в этом направлении.

В юридической литературе можно встретить точки зрения, что финансирование строительства жилья через федеральный проект «Ипотека» или долевое участие нельзя в полной мере рассматривать как инвестирование в недвижимость, поскольку недвижимость при таких обстоятельствах не выступает объектом инвестирования. Аргументируя данную позицию, мы считаем, что инвестор вкладывает средства в ценные бумаги, с целью получения прибыли от их погашения эмитентом (в случае с ПИФ), или продажи третьим лицам. В то же время целевые облигации являются средствами инвестирования в недвижимость. Среди заявленных механизмов считаем относительно приемлемыми для нашего государства только ПИФ и целевые «строительные» облигации. Хотя последние тоже доступны для ограниченного круга владельцев крупных капиталов, имеющих собственные банки, а также имеющих определенные риски.

При применении застройщиком механизма ПИФ, мошенничество может проявляться в следующем. Инвестору предлагается официально перечислить 30-40% стоимости объекта недвижимости на счет управителя, а остальные средства на счет физического лица-предпринимателя за оказанные консультационные услуги по подбору объекта. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств возвращаются только официально уплаченные средства за стоимость объекта недвижимости, а стоимость консультационных услуг не возвращается.

Следует заметить, что отсутствие закрепленного на законодательном уровне обязанности застройщика до начала привлечения денежных средств инвесторов при помощи ПИФ и долевого участия, подвести необходимые инженерные сети к объекту инвестирования, приводит к затягиванию и увеличению себестоимости строительства объекта жилой недвижимости на последних стадиях выполнения работ и нарушает права граждан, средства

которых инвестированы в указанные объекты. Пробелом отечественного законодательства является то, что управитель ПИФ, который действует как доверительный собственник построенного объекта строительства, в случае банкротства застройщика не попадает под категорию кредиторов. При этом на законодательном уровне не закреплено право управляющего ПИФ, который действует как доверительный собственник, доверителя подачи в суд письменного заявления с требованиями к должнику (застройщику) в случае банкротства застройщика по передаче в собственность объекта строительства и закрепленных объектов инвестирования.

Несовершенством действующего законодательства также является то, что долгострой, который построен за счет привлеченных средств инвесторов, может быть передан застройщиком третьим лицам в ипотеку (залог) без ведома и согласия управителя ПИФ.

Эти и другие пробелы используются для достижения преступных целей. Кроме того, в чистом виде указанные механизмы используются очень редко, поскольку большинство застройщиков осуществляют свои функции вопреки и в обход законодательно признанным требованиям. Поэтому на практике многие застройщики до сих пор используют договоры инвестирования (паевые участия (ЖСК) и купли-продажи имущественных прав на недвижимость), не указанные в законе.

Схемы ЖСК (жилищно-строительного кооператива) и предварительного договора купли-продажи, хотя и не признанные Федеральным Законом «Об инвестиционной деятельности», однако и не являются запрещенными, а потому активно используются застройщиками. Такой механизм с точки зрения оформления документов является наиболее удобным, поскольку в этих случаях нет третьих лиц в лице управляющего, финансового учреждения и др.

Следовательно, при инвестировании средств в строительство объектов недвижимости используются как механизмы, четко признанные законодательством, так и те, которые прямо не прописаны в нормативно-правовых документах, регулирующих инвестиционную деятельность в сфере строительства объектов недвижимости. При этом, последние имеют место гораздо чаще.

Независимо от механизма финансирования, мошенничество может проявиться на любом этапе строительства объектов недвижимости.

Однако следует обратить внимание, что правоотношения по инвестированию средств в строительство конкретных объектов недвижимости возникают с начала застройки и могут продолжаться до момента ввода объекта строительства в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на него. В связи с этим противоправные действия на таких этапах, как: приобретение земельного участка для застройки; изменение целевого назначения этого участка; получение разрешительной документации на строительство и тому подобное, в определенной степени выходят за рамки нашего исследования. Такие действия охватываются другими смежными составами преступлений как уголовно-правового направления, так и административного, а также могут расцениваться как гражданско-правовой д

Доказательство законности альтернативного механизма привлечения средств граждан на стадии строительства очень емко.

Заключение

Указанные действия в статье не являются непосредственными способами совершения мошенничества, связанного с инвестированием средств в строительство объектов недвижимости, они в большинстве случаев составляют его подготовку.

Библиография

1. Вавриш А.В. Предотвращение преступлений против собственности в сфере строительства: дис. ... канд. юр. Наук / Москва, 2018. 275 с.
2. Воробьев А.В. Государственное управление инвестиционной деятельностью в строительстве: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М. 2007. 22 с.
3. Запотоцкий А.П. Особенности обстановки совершения преступлений против собственности в сфере строительства // Научный вестник Академии внутренних дел. 2016. № 3 (100). С. 117-128.
4. Кузьменко С.С. Состояние разработанности проблемы борьбы с мошенничеством в сфере строительства объектов недвижимости // Юридический вестник. 2018. Выпуск 1. Том 2. С. 198-202.
5. Опанасенко Н.А. Типичные способы мошенничества, совершенного организованной преступной группой в сфере жилищного строительства // Право и безопасность. 2016. № 2 (61). С. 84-88.
6. Покатаев П. С. Государственная поддержка развития жилищного строительства в России: автореф. дис. ... канд. юр. наук / Пермь, 2011. 20 с.
7. Поливода К.В. Денежные ресурсы и финансовые механизмы капитального инвестирования в жилищное строительство: автореф. дис. ... д-ра экон. наук / М., 2010. 38 с.
8. Радченко Л. И. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере жилищного строительства: автореф. дис. ... канд. юр. наук / Ставрополь, 2009. 18 с.
9. Рудь К.М. Усовершенствование системы управления строительством как фактор снижения его себестоимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук / М., 2014. 20 с.
10. Семенко Б. М. Административная ответственность за правонарушения в области строительства: автореф. дис.... канд. юр. наук / СПб, 2011. 16 с.

Legality of alternative mechanisms for attracting citizens' funds at the construction stage

Ol'ga V. Chumakova

PhD in Law,
National Research Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

Recently, the pace of construction of new buildings in Russia, especially in large megacities, has been actively growing, which determines the investment of mass investments in the process of construction of real estate. However, such activity is not always legal, and a significant turnover of funds often attracts the attention of fraudsters. Fraudulent schemes of seizing investor funds intended for construction cause a particular resonance, which leads to a reaction of law enforcement agencies in order to prevent such manifestations. The construction sector is a strategic segment of the national economy, and construction is highly profitable in its direction. However, where significant achievements are made, there can always be abuse. Investing in construction, although it remains popular and promising, however, the construction industry is increasingly subject to criminal attacks, primarily on property.

For citation

Chumakova O.V. (2020) Zakonnost' al'ternativnykh mekhanizmov privlecheniya sredstv grazhdan na stadii stroitel'stva [Legality of alternative mechanisms for attracting citizens' funds at the construction stage]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (4A), pp. 104-110. DOI: 10.34670/AR.2020.37.71.015

Keywords

Legality, fundraising, investment, construction.

References

1. Vavrish A.V. Prevention of property crimes in the construction industry: dis. ... cand. legal Sciences / Moscow, 2018. 275 p.
2. Vorobyov A.V. State management of investment activity in construction: author. dis. ... cand .. jur. sciences. M. 2007. 22 p.
3. Zapototsky A.P. Features of the situation of crimes against property in the construction industry // Scientific Herald of the Academy of Internal Affairs. 2016. No 3 (100). p. 117-128.
4. Kuzmenko S.S. The state of development of the problem of combating fraud in the construction of real estate // Legal Bulletin. 2018. Issue 1. Volume 2. P. 198-202.
5. Opanasenko N.A. Typical methods of fraud committed by an organized criminal group in the field of housing // Law and Security. 2016. No. 2 (61). p 84-88.
6. Pokataev P. S. State support for the development of housing in Russia: author. dis. ... cand. legal Sciences / Perm, 2011. 20 p.
7. Polyvoda K.V. Monetary resources and financial mechanisms of capital investment in housing construction: author. dis. ... Dr. Econ. Sciences / M., 2010.38 p.
8. Radchenko L. I. Civil regulation of relations in the field of housing: abstract. dis. ... cand. Yuri. Sciences / Stavropol, 2009.18 p.
9. Rud K.M. Improving the construction management system as a factor in reducing its cost: Abstract. dis. ... cand. econ. Sciences / M., 2014.20 p.
10. Semenko B. M. Administrative liability for offenses in the field of construction: abstract. dis cand. legal Sciences / St. Petersburg, 2011.16 p.