

УДК 343.7

DOI: 10.34670/AR.2022.75.51.053

## **Понятие незаконного привлечения денежных средств граждан и назначение за него уголовного наказания**

**Терехов Алексей Юрьевич**

Соискатель,  
Казанский (Приволжский) федеральный университет,  
420008, Российская Федерация, Казань, ул. Кремлевская, 18;  
e-mail: [pressa@kpfu.ru](mailto:pressa@kpfu.ru)

### **Аннотация**

Целью настоящего исследования явилось изучение правовой природы и условий привлечения денежных средств граждан в нарушение положений законодательства о долевом строительстве, а также особенностей назначения уголовного наказания за совершение данного деяния, образующего собой состав преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ. В результате анализа действующего законодательства и научной литературы выведено определение незаконного привлечения денежных средств граждан в рамках правоотношений долевого строительства. Кроме того, установлен неограниченный круг действий, являющихся нарушением законодательства, и за которые может наступать ответственность по ст. 200.3 УК РФ. Проведен анализ положений уголовного законодательства, устанавливающего ответственность за преступление, предусмотренное ст. 200.3 УК РФ, а также норм об освобождении от уголовной ответственности и условий, при которых это становится возможным. Исследование является актуальным в связи с отсутствием в действующем законодательстве четкого определения незаконного привлечения денежных средств граждан.

### **Для цитирования в научных исследованиях**

Терехов А.Ю. Понятие незаконного привлечения денежных средств граждан и назначение за него уголовного наказания // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 10А. С. 528-536. DOI: 10.34670/AR.2022.75.51.053

### **Ключевые слова**

Незаконное привлечение денежных средств граждан, долевое строительство, уголовная ответственность по ст. 200.3 УК РФ, освобождение от уголовной ответственности, уголовное право.

## Введение

Долевое строительство как способ приобретения жилой недвижимости в собственность гражданами появилось в нашей стране достаточно давно и обрело свою популярность в последние десятилетия в связи с привлекательными условиями покупки жилья. По мере того, как росла популярность данного вида приобретения недвижимости, возрастало и число нарушений и мошенничеств в этой сфере. Недобросовестные действия застройщиков и по сей день приводят к тому, что граждане, вкладывая свои денежные средства в покупку жилья, в некоторых случаях либо вовсе лишаются вложенных средств, либо вынуждены в течение долгого времени ожидать сдачи в эксплуатацию приобретенного жилья, неся дополнительные расходы на аренду.

Впервые свою правовую регламентацию правоотношения в сфере долевого строительства получили с принятием 30 декабря 2004 г. Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве)<sup>1</sup>, в который впоследствии также был внесен ряд важных изменений, касающихся порядка заключения договора об участии в долевом строительстве, передачи денежных средств от дольщиков застройщику, а также были внесены и реформированы нормы об ответственности застройщика.

Кроме того, одновременно с принятием Закона об участии в долевом строительстве Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>2</sup> был дополнен статьей 14.28, которая установила административную ответственность за нарушение требований законодательства о долевом строительстве застройщиками-юридическими лицами и их должностными лицами.

Что касается уголовной ответственности за незаконное привлечение денежных средств граждан, то к ней привлекались должностные лица застройщиков по различным статьям Уголовного кодекса РФ<sup>3</sup>: 159, 160, 165, 201, иными словами, в судебной практике не было выраженного единогласия, и налицо была необходимость реформирования законодательства. После многочисленных выступлений и обсуждений в Государственной Думе РФ в 2016 году Уголовный кодекс РФ наконец был дополнен ст. 200.3, предусматривающей уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение законодательства о долевом строительстве.

Однако несмотря на значительное количество правовых норм, регламентирующих правоотношения в сфере долевого строительства, действующее законодательство и по сей день не содержит четкого определения незаконного привлечения денежных средств граждан, чем и обусловлена необходимость проведения настоящего исследования.

---

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 27.06.2019).

<sup>2</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 16.04.2022).

<sup>3</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 13.06.1996 №63-ФЗ (ред. от 25.03.2022).

## Основная часть

Термин «привлечение денежных средств» встречается в различных нормах российского законодательства. Впервые оно появилось в ст. 14.28 КоАП РФ, предусматривающей ответственность за незаконное привлечение денежных средств граждан, затем в ст. 172.2 УК РФ, предусматривающей уголовную ответственность за организацию деятельности по привлечению денежных средств и иного имущества. Данная статья предусматривает уголовное наказание для лиц, создающих, так называемые, финансовые пирамиды.

Из смысла ст. 172.2 УК РФ можно заключить, что в данном случае под привлечением денежных средств и имущества граждан можно понимать деятельность по распространению и предоставлению информации, в том числе, вводящей в заблуждение, третьим лицам с целью заинтересовать их и привлечь внимание последних к незаконной деятельности, осуществляемой преступниками, направленной на присвоение чужого имущества и денежных средств. В результате чего лица, введенные в заблуждение относительно возможности получить доходы, и проявившие интерес к такой деятельности, рассчитывая на получение материальной выгоды, передают свои денежные средства и имущество мошенникам.

Если обратиться к теории банковского права, то в литературе под привлечением денежных средств во вклады кредитными организациями (банками) следует понимать банковскую операцию, в ходе которой осуществляется привлечение денежных средств кредитными организациями от неопределенного круга лиц (как физических, так и юридических) на основании соответствующего договора (сделки) [Рождественская, 2019].

Термин «привлечение денежных средств» достаточно часто встречается, когда речь идет о предпринимательской, а в особенности, инвестиционной деятельности. В частности, для осуществления своей деятельности, различные коммерческие и некоммерческие организации могут реализовывать законное привлечение денежных средств от третьих лиц такими легальными способами, как оформление банковского кредита, договора займа, выпуск акций, векселей и облигаций, получение денежных средств в рамках участия в государственных программах, получение грантов на реализацию тех или иных проектов и т.д. [Волков, 2010].

Из этого можно заключить, что в рамках инвестиционной предпринимательской деятельности под привлечением денежных средств понимается создание заинтересованной компанией условий, при которых те или иные лица проявляют интерес к финансированию реализуемых такой компанией проектов, как правило, с целью получения последними финансовой выгоды в виде дивидендов, процентов по кредиту и т.д.

Из положений ст. 30 Федерального закона от 18.07.2009 г. №190-ФЗ «О кредитной кооперации» следует, что привлечением денежных средств граждан – членов кредитного кооператива является передача последними денежных средств кредитному кооперативу на основании договора передачи личных сбережений.<sup>4</sup>

Если обратиться к словарю С.И. Ожегова, то термин «привлечь» в широком смысле означает побудить кого-то принять в чем-то участие [Ожегов, 2005].

Исходя из этого определения, можно толковать привлечение денежных средств граждан в

---

<sup>4</sup> О кредитной кооперации: Федеральный закон от 18.07.2009 №190-ФЗ (в ред. федерального закона от 02.07.2021 №343-ФЗ).

разрезах положений Закона о долевом строительстве и ст. 200.3 УК РФ как побуждение граждан к заключению договора об участии в долевом строительстве с дальнейшей передачей денежных средств застройщику. При этом побуждение к заключению договора может выражаться в различных действиях, таких как реклама деятельности строительной компании, описание выгодных условий договора, обещание возведения жилой недвижимости в привлекательном районе, с развитой инфраструктурой и т.д.

А.В. Харьков указывает, что в контексте ст. 200.3 УК РФ законодатель предполагает, что привлечение денежных средств граждан – это действия, совершаемые строительной компанией – застройщиком, направленные на побуждение потенциальных дольщиков передать денежные средства в пользу застройщика в качестве оплаты за жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства [Харьков, 2017].

Анализ законодательства, а также научной литературы позволил вывести следующее определение привлечения денежных средств граждан применительно к отношениям, возникающим в связи с заключением договора об участии в долевом строительстве: привлечение денежных средств застройщиком – это создание определенных условий, при которых граждане проявляют интерес к заключению договора долевого строительства и выражают намерение приобрести жилую недвижимость на условиях, предлагаемых застройщиком, для чего передают последнему денежные средства в сумме и на условиях, установленных договором.

Соответственно уголовная ответственность по ст. 200.3 УК РФ наступает за действия по привлечению денежных средств граждан – дольщиков, если такая деятельность не соответствует требованиям, предъявляемым к строительным компаниям, обладающим статусом застройщика, а также к условиям осуществления их деятельности, предусмотренным положениями Закона о долевом строительстве.

Более того, необходимо отметить, что из положений Закона о долевом строительстве следует, что привлечение денежных средств граждан не допускается иным способом, кроме как на основании заключения в установленном законом порядке договора об участии в долевом строительстве.

Что касается непосредственно формы привлечения денежных средств граждан на цели долевого строительства, то положения Закона о долевом строительстве на сегодняшний день предусматривают право застройщика на осуществление деятельности по долевому строительству и привлечению денежных средств граждан на эти цели при условии размещения данных денежных средств на счетах застройщика, открытых в уполномоченных банках, а также на специально предусмотренных счетах – эскроу.

При этом на гражданина – участника долевого строительства возлагается обязанность уплатить в полном объеме сумму стоимости объекта жилой недвижимости до ввода в эксплуатацию соответствующего объекта. Если же строительство объекта не было осуществлено по вине застройщика или в силу банкротства последнего, денежные средства, размещенные на счете эскроу, подлежат возврату гражданину. Таким образом, если установленный законом порядок привлечения денежных средств граждан – участников долевого строительства был соблюден, они фактически не несут имущественных рисков, связанных с вложенными ими денежными средствами. Риски могут возникать лишь в ситуациях, когда установленный порядок привлечения денежных средств нарушается застройщиком, и потенциальным дольщикам предлагаются иные, незаконные схемы привлечения денежных средств, с целью обойти законодательство.

Однако, поскольку состав преступления по ст. 200.3 УК РФ, не предусматривает намерений преступника на хищение денежных средств, а выражается в любом формальном нарушении положений Закона о долевом строительстве, то из этого следует, что создание счетов эскроу и размещение на них денежных средств граждан само по себе не является гарантией их защиты от действий застройщиков, подпадающих под ст. 200.3 УК РФ.

Нарушениями порядка привлечения денежных средств граждан по смыслу ст. 200.3 УК РФ могут быть различные несоблюдения требований положений Закона о долевом строительстве, как касающиеся непосредственно процедуры заключения договора об участии в долевом строительстве и передачи денежных средств, так и требований, предъявляемых законом к застройщику. В частности, следующие:

- несоблюдение застройщиком требований о порядке получения разрешительной документации и предоставления (размещения) проектной документации;
- осуществление строительства в нарушение разрешительной и проектной документации;
- отсутствие у застройщика зарегистрированных имущественных прав на земельный участок, на котором запланировано возведение многоквартирного дома;
- размещение денежных средств дольщиков не на счетах эскроу;
- размер собственных средств застройщика, используемых в целях осуществления долевого строительства, составляет менее десяти процентов от проектной стоимости строительства;
- наличие кредитных обязательств, связанных с привлечением денежных средств дольщиков;
- имущество застройщика используется для обеспечения исполнения собственных обязательств и обязательств третьих лиц, не связанных с долевым строительством;
- наличие иных обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
- несоблюдение нормативов финансовой устойчивости застройщиком;
- нахождение застройщика в процедуре ликвидации;
- нахождение застройщика в процедуре банкротства;
- наличие решения арбитражного суда о назначении в отношении застройщика меры административного наказания в виде приостановления его деятельности;
- наличие сведений о застройщике в реестре недобросовестных застройщиков;
- наличие у застройщика задолженности по налогам и иным обязательным сборам.

Под привлечением денежных средств в нарушение требований действующего законодательства следует понимать действия лиц, выполняющих управленческие функции в строительной компании, обладающей статусом застройщика, направленные на получение от гражданина – участника договора об участии в долевом строительстве денежных средств на покупку долевой недвижимости при наличии условий, при которых привлечение указанных денежных средств недопустимо в силу положений действующего законодательства. Совершение преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, имеет место при одновременном наличии факта привлечения денежных средств и условий, в силу закона не позволяющих совершать действия по привлечению денежных средств гражданина.

В случае, если действия застройщика квалифицированы как привлечение денежных средств в нарушение положений законодательства о долевом строительстве, за содеянное наступает уголовная ответственность по ст. 200.3 УК РФ. При этом вид и размер наказания зависят от того, имеются или отсутствуют в данных действиях квалифицирующие признаки. Так, за действия

лица, образующие простой состав преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 200.3 УК РФ, следует назначение уголовного наказания в виде обязательных работ на срок 360 часов либо исправительных работ на срок до одного года, либо принудительных работ на срок до двух лет, кроме того, может быть назначено наказание в виде лишения свободы на срок до двух лет с ограничением свободы до одного года или без такового.

Если в действиях виновного лица установлены квалифицирующие признаки, такие как предварительный сговор или особо крупный размер, то в данном случае подсудимому может быть назначено наказание в виде обязательных работ на срок до 480 часов, либо исправительные работы на срок до двух лет, либо принудительные работы на срок до 5 лет, либо лишение свободы на срок до 5 лет, которое может сопровождаться ограничением свободы до двух лет.

Как видно из текста ст. 200.3 УК РФ, закон предусматривает различные виды уголовного наказания для лица, совершившего преступное деяние, заключающееся в незаконном привлечении денежных средств граждан. Назначение наказания определенному лицу в каждом конкретном случае зависит от ряда факторов.

Назначение наказания за совершение уголовного преступления является самостоятельным институтом российского уголовного права. Назначение любого уголовного наказания должно осуществляться в соответствии с определенными принципами. В науке уголовного права традиционно к принципам назначения уголовного наказания относят такие принципы как: принцип гуманизма, законности, равенства, справедливости, соразмерности, индивидуализации, обоснованности [Чучаев, 2019; Тарханов, 2016].

Принцип гуманизма заключается в том, что уголовное наказание не может иметь своей целью унижение человеческого достоинства и стремление «покарать» виновного, согласно ч. 2 ст. 43 УК РФ цель уголовного наказания – исправить осуждаемое лицо, восстановить справедливость и предупредить совершение новых преступлений.

Любое наказание должно быть назначено исходя из его вида и пределов, установленных соответствующей статьей УК РФ, и должно находить свое выражение в приговоре соответствующего суда. В этом выражается принцип законности назначения уголовного наказания.

Принцип равенства заключается в том, что абсолютно все лица равны перед законом, а значит и несут ответственности наравне друг с другом вне зависимости от социального статуса, половой принадлежности, национальности, политических взглядов и т.д.

Любое уголовное наказание, назначаемое тому или иному лицу, должно быть справедливым. Это означает, что наказание не может быть слишком жестким, что может ущемлять права обвиняемого. При этом, не допускается и излишнего смягчения уголовного наказания, поскольку в таком случае ущемляются как права потерпевших лиц, так и может иметь место угроза общественным интересам [там же].

Уголовное наказание всегда должно назначаться с учетом принципа индивидуализации. Это означает, что на суд возлагается обязанность тщательно проанализировать все обстоятельства совершения преступления, мотив виновного лица и факторы, подтолкнувшие его на совершение противоправных действий, наличие намерения возместить причиненный ущерб, завершить и передать гражданину объект долевого строительства. Кроме того, уголовное наказание всегда должно иметь своей основой достаточное количество доказательств вины подсудимого, которые содержатся в материалах расследования. Иными словами, наказание должно быть обоснованным.

Ст. 200.3 УК РФ предусматривает простой и квалифицированный состав преступления.

Простой состав рассматриваемого преступления заключается в незаконном привлечении денежных средств граждан на сумму от трех миллионов рублей и более. За это деяние предусмотрено сразу несколько видов уголовного наказания: обязательные работы, исправительные работы, принудительные работы, лишение свободы, ограничение свободы. При этом для каждого вида наказания также предусмотрены разные временные пределы. Таким образом, на суд возлагается обязанность по проведению тщательной оценки всех обстоятельств дела, личности подсудимого и мотива совершения им преступления, в соответствии с чем и должен быть выбран вид и размер уголовного наказания.

Квалифицированные составы рассматриваемого преступления следующие:

- привлечение денежных средств граждан в рамках договоров долевого строительства в нарушение действующего законодательства о долевом строительстве на сумму от пяти миллионов рублей;
- привлечение денежных средств граждан в нарушение положений закона, совершенное группой лиц по предварительному сговору.

Для правильной квалификации преступления и назначения соразмерного и справедливого наказания важно правильно установить размер причиненного ущерба, вид соучастия и роли каждого из участников совершения преступления. Так, к примеру, если группе лиц, у которой предварительный сговор отсутствовал, будет придан статус группы лиц по предварительному сговору, это безосновательно увеличит размер наказания для них.

Необходимо обратить внимание, что преступление, предусмотренное ст. 200.3 УК РФ, относится к экономическим преступлениям. В отличие, к примеру, от преступлений против здоровья и жизни, виновные в совершении преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, чаще всего имеют высокий или, как минимум, средний социальный статус, высшее образование, зачастую характеризуются как воспитанные, ответственные, коммуникабельные люди, многие из них имеют семью, не замечены в злоупотреблении спиртными напитками и наркотическими средствами, не привлекались ранее к уголовной ответственности. Иными словами, типичный субъект совершения преступления, заключающегося в незаконном привлечении денежных средств граждан, не представляет для общества такой же опасности, как лицо, привлекаемое, к примеру, за нанесение побоев или грабеж.

Более того, даже по сравнению с лицами, привлекаемыми к уголовной ответственности за совершение мошенничества, виновный в совершении преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, несет меньшую общественную опасность, поскольку состав данного преступления не предусматривает хищения привлекаемых денежных средств. В связи с этим на практике суды назначают наказание за данное преступление в виде лишения свободы лишь в тех случаях, когда на основе анализа всех обстоятельств дела и личности преступника приходят к выводу, что иные виды наказания не смогут обеспечить достижения целей уголовного судопроизводства.

Таким образом, при назначении уголовного наказания за преступление, предусмотренное ст. 200.3 УК РФ, суд должен установить следующие факторы:

- степень общественной опасности содеянного;
- наличие или отсутствие смягчающих или отягчающих обстоятельств;
- особенности личности подсудимого, а также мотив и причины его действий;
- возможное влияние уголовного наказания на исправление подсудимого, а также на его семью.

Кроме того, согласно п. 2 Примечания к ст. 200.3 УК РФ виновное лицо может быть

освобождено от уголовной ответственности при наличии одного из условий: 1) возмещение в полном объеме суммы причиненного гражданину ущерба; 2) принятие мер для обеспечения введения объекта долевого строительства в эксплуатацию. Таким образом, очевидно, что, устанавливая уголовную ответственность за данное преступление, законодатель имел целью, прежде всего, обеспечить соблюдение прав и законных интересов граждан, а не просто привлечь к ответственности недобросовестных застройщиков.

### Заключение

В результате проведенного исследования было выведено определение незаконного привлечения денежных средств граждан, за которое наступает ответственность по ст. 200.3 УК РФ. Таковым следует считать действия застройщика, направленные на получение от гражданина денежных средств с нарушением процедуры, предусмотренной законодательством о долевом строительстве. При этом выявлен неограниченный круг непосредственных действий, за которые виновное лицо может быть привлечено к уголовной ответственности.

Установлено, что за совершение преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ, предусмотрены различные виды уголовной ответственности, назначение которых зависит от таких факторов, как наличие в действиях виновного лица квалифицирующих признаков преступления, смягчающих или отягчающих обстоятельств, размера причиненного ущерба, совершения им действий по возмещению причиненного ущерба и т.д.

### Библиография

1. Волков И.А. Оптимальный способ привлечения денежных средств предприятиями в современных условиях кризиса // Проблемы современной экономики. 2010. № 1-3. С. 217-220.
2. Ожегов С.И. Словарь русского языка. М.: ОНИКС, 2005. 1200 с.
3. Рождественская Т.Э. Банковское право. М.: Юрайт, 2019. 371 с.
4. Гарханов И.А. (ред.) Уголовное право России. Общая часть. М.: Статут, 2016. 864 с.
5. Харьков А.В. Объективная сторона преступления, предусмотренного ст. 200.3 УК РФ // Пробелы в российском законодательстве. 2017. № 7. С. 144-146.
6. Чучаев А.И. (ред.) Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (научно-практический). М.: Проспект, 2019. 1536 с.

## The concept of illegal attraction of funds from citizens and the imposition of criminal punishment for it

**Aleksei Yu. Terekhov**

Applicant,  
Kazan (Volga Region) Federal University,  
420008, 18, Kremlevskaya str., Kazan, Russian Federation;  
e-mail: [pressa@kpfu.ru](mailto:pressa@kpfu.ru)

### Abstract

The article focuses on studying of the legal nature and conditions for attracting of citizens' funds in violation of the provisions of the legislation on shared-equity construction, and the features of

imposing a criminal penalty for the commission of this act, which constitutes a corpus of the delict under Art. 200.3 of the Criminal Code of the Russian Federation. As a result of the analysis of the current legislation and scientific literature made, it was revealed the facts of attracting funds from citizens in the framework of legal relations of shared construction. In addition, an unlimited range of actions is established that are a violation of the law, and for which liability may arise under Art. 200.3 of the Criminal Code of the Russian Federation. An analysis of the trial establishing the powers to conclude under Art. 200.3 of the Criminal Code of the Russian Federation, as well as the rules on exemption from criminal liability and the conditions under which this becomes possible is conducted by the researcher. The author of the paper noted that the study is relevant due to the lack of a clear definition of the illegal attraction of funds from citizens in the current legislation.

### For citation

Terekhov A.Yu. (2022) Ponyatie nezakonnogo privilecheniya denezhnykh sredstv grazhdan i naznachenie za nego ugovnogo nakazaniya [The concept of illegal attraction of funds from citizens and the imposition of criminal punishment for it]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 12 (10A), pp. 528-536. DOI: 10.34670/AR.2022.75.51.053

### Keywords

Illegal attracting of citizens' money; shared-equity construction; criminal liability under Art. 200.3 of the Criminal Code of the Russian Federation; exemption from criminal liability, criminal law.

### References

1. Chuchaev A.I. (ed.) (2019) *Kommentarii k Ugolovnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii (nauchno-prakticheskii)* [Commentary on the Criminal Code of the Russian Federation (scientific and practical)]. Moscow: Prospekt Publ.
2. Khar'kov A.V. (2017) Ob"ektivnaya storona prestupleniya, predusmotrennogo st. 200.3 UK RF [The objective side of the crime under Art. 200.3 of the Criminal Code of the Russian Federation]. *Probely v rossiiskom zakonodatel'stve* [Gaps in Russian legislation], 7, pp. 144-146.
3. Ozhegov S.I. (2005) *Slovar' russkogo yazyka* [Dictionary of the Russian language]. Moscow: ONIKS Publ.
4. Rozhdestvenskaya T.E. (2019) *Bankovskoe pravo* [Banking law]. Moscow: Yurait Publ.
5. Tarkhanov I.A. (ed.) (2016) *Ugolovnoe pravo Rossii. Obshchaya chast'* [Criminal Law of Russia. A common part]. Moscow: Statut Publ.
6. Volkov I.A. (2010) Optimal'nyi sposob privilecheniya denezhnykh sredstv predpriyatiyami v sovremennykh usloviyakh krizisa [The optimal way to raise funds by enterprises in the current crisis]. *Problemy sovremennoi ekonomiki* [Problems of the modern economy], 1-3, pp. 217-220.