

*Кусаинов Д. Ш., старший научный сотрудник центра по исследованию проблем расследования преступлений НИИ, доктор философии (PhD), майор полиции  
(Карагандинская академия МВД РК им. Б. Бейсенова, г. Караганда, Республика Казахстан)*

### **Состояние борьбы с уголовными правонарушениями в сфере долевого жилищного строительства**

*Аннотация. В статье освещено современное состояние преступности и правоприменительной практики по уголовным правонарушениям в сфере долевого жилищного строительства. Выявлены основные проблемы, с которыми сталкиваются следственные подразделения в ходе досудебного расследования уголовных дел данной категории. Даны предложения по повышению эффективности процесса уголовного судопроизводства, связанного с противоправными деяниями в сфере долевого жилищного строительства.*

*Ключевые слова: долевое строительство, уголовные правонарушения в долевом строительстве, строительство жилых помещений, состояние преступности, правоприменительная практика в сфере долевого жилищного строительства.*

В свете ежегодных посланий Президента Республики Казахстан народу Казахстана [1], Концепции правовой политики Казахстана на период с 2010 до 2020 г. [2] и других государственных документов становится очевидным, что действующее законодательство, обеспечивающее функционирование правовой системы страны в соответствии с Конституцией Республики Казахстан, общепринятыми принципами и нормами международного права, требует дальнейшего развития, в частности, поэтапного совершенствования действующих законов в ключе дальнейшей демократизации общества и решения задач его социально-экономического развития.

В настоящее время, на фоне становления нового Уголовного и Уголовно-процессуального кодексов Республики Казахстан, мы являемся очевидцами прогрессивных изменений и достижений в правовых реформах. Принимаются кардинальные изменения в системе Министерства внутренних дел Республики Казахстан и наблюдается глобальное реформирование уголовного и уголовно-процессуального законодательства.

Озвученные реформы не обошли стороной и жилищные правоотношения. Право на жилье относится к основным конституционным принципам и является одним из основополагающих прав человека и гражданина. Это право закреплено в ст. 25 Конституции РК, которая провозглашает, что жилище неприкосновенно. В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Право граждан Республики Казахстан иметь в частной собственности любое законно приобретенное имущество закреплено в ч. 1 ст. 26 Конституции РК.

Жилищный рынок является важнейшей частью национальной экономики, а решение жилищной проблемы — приоритетной задачей социальной политики государства. В настоящее время в условиях роста спроса на жилье существует необходимость в удовлетворении потребности населения в недвижимом жилом имуществе.

В этой связи одной из приоритетных задач уголовной политики является повышение качества не только уголовного и уголовно-процессуального законодательства, но и норм,

регулирующих жилищные отношения в целом и жилищно-строительную сферу в частности. Нормативно-правовые акты, регулирующие общественные отношения в сфере долевого жилищного строительства, должны соответствовать требованиям юридической точности и предсказуемости последствий, т. е. должны быть сформулированы с достаточной степенью четкости и основаны на понятных критериях, позволяющих со всей определенностью отличать правомерное поведение от противоправного, исключая возможность произвольной интерпретации положений закона.

Хотя в нашем государстве сохранен порядок выдачи жилья из государственного (коммунального) жилищного фонда для определенной категории лиц, утвержденных правительством РК, однако ряд проблем, касающихся жилья, возводимого по программе долевого строительства, недостаточно урегулирован. Имущественные уголовные правонарушения напрямую влияют на общий уровень преступности в республике. Кроме того, данные правонарушения провоцируют совершение более тяжких преступлений, таких как убийство, похищение человека, нанесение телесных повреждений, вымогательство, шантаж, угроза, и других насильственных действий.

Таким образом, актуальность проблематики уголовных правонарушений, совершаемых в сфере долевого жилищного строительства, обусловлена недостаточным уровнем правовой грамотности граждан – участников оборота долевого жилищного строительства, высоким уровнем потребности общества в жилище, повышенным вниманием со стороны «недобросовестных застройщиков» к материальным ценностям, выделяемым на возведение жилого помещения, как к возможности незаконного обогащения.

Материальный ущерб в рассматриваемой области противоправной деятельности исчисляется миллионами, а в отдельных случаях — миллиардами тенге. Данное обстоятельство, естественно, усиливает желание злоумышленников избежать уголовного преследования за свои противоправные действия. «Недобросовестные застройщики» принимают меры по сокрытию преступления, следов его совершения, а также прикрытию своих противоправных действий посредством совершения, на первый взгляд, вполне законных действий. Именно эти обстоятельства, по нашему мнению, негативно влияют на количество уголовных дел, направляемых в суд для привлечения к уголовной ответственности виновных лиц по делам рассматриваемой категории.

Кроме того, такая ситуация объясняется тем, что факт совершения противоправного действия устанавливается, как правило, спустя продолжительное время, что, несомненно, усложняет расследование преступлений данного вида. Безусловно, практические сотрудники следственных органов предпринимают попытки систематизации и разработки собственных методик по раскрытию и расследованию дел данной категории, но и преступники постоянно совершенствуют свои методы противоправной деятельности, активизируется деятельность организованных преступных группировок. И во многих случаях приходится констатировать, что уполномоченным органам на местах пока не удается предотвращать и своевременно выявлять корыстные преступления в сфере долевого жилищного строительства и держать ситуацию под контролем. Отчасти это объясняется имеющими место злоупотреблениями отдельных категорий должностных лиц, кооперативов участников долевого строительства и других органов своими полномочиями.

Известно, что успех раскрытия любого преступления зависит от того, насколько своевременно, полно и точно выявлены и зафиксированы его следы, материальные объекты и обстоятельства, порожденные преступным деянием, а также проанализирована полученная информация о лицах, совершивших данное противоправное деяние или потенциально способных к его совершению. Квалифицированное выяснение существа и деталей преступного события, основанное на полном, всестороннем и объективном изучении обстановки его совершения, значительно облегчает установление и изобличение виновного, что, несомненно, влияет на повышение качества и эффективности досудебного расследования [3].

В последнее время наблюдается повышение интереса ученых-юристов к вопросам досудебного расследования корыстных преступлений, совершаемых в сфере долевого жилищного строительства, что обусловлено большим количеством ошибок, допускаемых при квалификации исследуемых противоправных деяний и необходимостью переосмысления некоторых аспектов в общей теории объективной и субъективной сторон уголовных правонарушений рассматриваемой категории. Полагаем, что в этом направлении имеются достаточные резервы для развития науки уголовного, уголовно-процессуального права и криминалистики.

Каков уровень преступности в сфере долевого жилищного строительства сегодня и как обстоят дела в правоприменительной практике по делам рассматриваемой категории?

Согласно сведениям ГУ Комитета по правовой статистике и специальным учетам Генеральной прокуратуры Республики Казахстан в 2010 и 2011 гг. уголовные правонарушения по данной категории не зарегистрированы. В 2012 г. — 2016 г. в сфере жилищного строительства зарегистрировано 110 уголовных правонарушений: в 2012 г. — 33; 2013 г. — 40; 2014 г. — 24; 2015 г. — 2; 2016 г. — 11 [4]. При использовании данной информации необходимо учитывать одну особенность. По сведениям Следственного департамента МВД Республики Казахстан, уголовные дела рассматриваемой категории совершаются и находятся в производстве г. Астаны и г. Алматы. В Карагандинской области в сфере жилищного строительства не зарегистрировано ни одно уголовное правонарушение. Только в 2016 г. с января по май зарегистрировано 15 уголовных дел по признакам состава преступления, предусмотренного ст. 189 УК РК («Присвоение или растрата вверенного чужого имущества») в отношении строительной компании «Азбука жилья», которые впоследствии были переданы по территориальности в МВД РК. В других регионах Республики (ДВД(Т), Восточно-Казахстанской, Акмолинской, Павлодарской, Северо-Казахстанской, Костанайской, Актюбинской, Западно-Казахстанской, Атырауской, Мангыстауской, Кызылординской областях,) уголовные правонарушения в сфере жилищного строительства в 2010 г. — 2016 г. не зарегистрированы.

Следовательно, вышеуказанные 110 фактов приходится на гг. Астана и Алматы: в г. Астане зарегистрировано всего 177 326 преступлений, г. Алматы — 311 106 преступлений [5], т. е. на два региона приходится 488432 зарегистрированных преступления. Следовательно, уголовные правонарушения в сфере жилищного строительства составляют 0,23 % от общего числа зарегистрированных в этих городах преступлений.

В результате социологического опроса сотрудников ОВД, проведенного НИИ Карагандинской академии МВД Республики Казахстан им. Б. Бейсенова в 2016 г. [6], было установлено, что расследованием преступлений, совершаемых в сфере жилищного строительства, занималось всего 35,4 % сотрудников, из них 13,1 % расследовали данную категорию 1 раз в полгода и 22,3 % – 1 раз в год. Остальные 64,6 % опрошенных сотрудников никогда не расследовали рассматриваемую категорию уголовных правонарушений. По мнению 61,2 % респондентов, наблюдается рост преступлений, совершаемых в сфере жилищного строительства, 35,9 % утверждают, что динамика сохраняется на одном уровне, и 2,9 % отмечают снижение роста. Оценивая показатель состояния раскрываемости уголовных правонарушений по исследуемой теме, 58,9 % сотрудников признают его средним, 30,3 % — низким и 10,8 — высоким.

Из предложенных вниманию респондентов составов уголовных правонарушений, совершаемых в сфере долевого строительства жилых помещений, были отмечены следующие: кража (ст. 188 УК РК) — 16,1 % опрошенных; присвоение или растрата вверенного или чужого имущества (ст. 189 УК РК) — 17,8 %; мошенничество (ст. 190 УК РК) — 26,7 %; причинение имущественного ущерба путём обмана или злоупотребления доверием при отсутствии признака хищения (ст. 195 УК РК) — 38,7 %; лжепредпринимательство (ст. 215 УК РК), преднамеренное банкротство (ст. 238 УК РК) и нарушение правил безопасности при ведении горных и строительных работ (ст. 277 УК РК) — 13,3%; недоброкачественное строительство (ст. 278 УК РК) — 21,3 %; нарушение правил или требований нормативов в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (ст. 279 УК РК) — 12,6%; ненадлежащее выполнение экспертных работ или инжиниринговых услуг (ст. 280 УК РК) — 5,8%; подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, штампов, печатей, бланков, гос. знаков почтовой оплаты, государственных наград (ст. 385 УК РК) — 7,7 %.

В ходе досудебного расследования уголовных правонарушений в сфере долевого жилищного строительства сотрудники органов предварительного следствия и дознания сталкиваются с рядом проблем:

- трудностями в разграничении рассматриваемых уголовных правонарушений от гражданско-правовых отношений, доказывании преступного умысла у подозреваемого лица;
- сложностью установления способа совершения уголовного правонарушения и, как следствие, определения квалификации совершенного уголовно наказуемого деяния, что в свою очередь находится в тесной корреляции с проблемой разграничения смежных составов уголовных правонарушений. Учитывая вышеизложенные причины, в правоприменительной практике возникают затруднения, связанные с установлением круга лиц, подлежащих привлечению в качестве подозреваемых, и их количественного состава, не говоря уже о проблеме установления личности (анкетных данных) самих подозреваемых;
- установлением момента окончания уголовного правонарушения. Для разрешения данной проблемы необходимо подвергнуть тщательной уголовно-правовой характеристике все вышеуказанные составы уголовных правонарушений, связанные с противоправными деяниями в сфере долевого жилищного строительства;

– сложностью сбора доказательственной базы совершенного деяния. Этот вопрос напрямую связан с трудностями назначения судебных экспертиз различного характера, верной постановкой на разрешение экспертов необходимых вопросов, в том числе связанных с установлением подлинности различного рода документов.

Основными документами, оформляемыми между застройщиком и потенциальным потерпевшим, являются:

- договор о долевом участии в жилищном строительстве;
- предварительный договор купли-продажи;
- договор инвестирования;
- договор жилищного кооператива.

Все изложенное усугубляется систематическим процессом противодействия со стороны заинтересованных субъектов процессу досудебного расследования.

Детерминантами сложившейся ситуации в правоприменительной практике в сфере долевого жилищного строительства являются: ненадлежащий контроль со стороны лиц, уполномоченных осуществлять его, за строительством жилых помещений; несовершенство действующего законодательства; коррумпированность сотрудников, уполномоченных контролировать процесс возведения жилых помещений; правовая неграмотность населения; некачественное производство строительно-монтажных работ; отсутствие лицензирования субъектов архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и аттестации специалистов; нарушение организации сдачи завершенных объектов и приемки их в эксплуатацию; нестабильность и непостоянство экономики государства; несоблюдение требований безопасности, установленных техническими регламентами и действующими нормативными документами по стандартизации на строительную продукцию; отсутствие экспертизы обоснований инвестиций в строительство и проектной (проектно-сметной) документации.

С целью повышения эффективности досудебного расследования уголовных правонарушений в сфере долевого жилищного строительства необходимо привлекать к их расследованию следователей, имеющих определенный опыт в этой области. Отсутствие должного навыка, знаний о специфике и особенностях данной категории общественных отношений затрудняет производство следственных действий и, как следствие, увеличивает срок досудебного расследования. Кроме того, необходимо дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей взаимоотношения, права, обязанности субъектов долевого жилищного строительства и документооборот между ними, а также, в частности, официальное толкование Верховным Судом Республики Казахстан вопросов отграничения уголовных правонарушений по рассматриваемой категории от смежных составов и гражданско-правовых отношений. Необходима дальнейшая планомерная и постоянная работа по повышению профессионального уровня сотрудников следствия и дознания в части досудебного расследования уголовных правонарушений в сфере долевого жилищного строительства, что в свою очередь положительно скажется на профилактике уголовных

правонарушений рассматриваемой категории. И не стоит забывать о повышении правовой грамотности населения, уровень которой в настоящее время низок.

## Түйін

Үлескерлік тұрғын үй құрлысы аясындағы қылмыстық әрекеттердің механизмінің құрылымы және криминалистикалық мазмұнының талдауы қарастырылады. Тұрғын үй құрлысындағы қылмыстық құқық бұзушылықты сотқа дейінгі тергеп-тексерудің жалпы әдістемесін жетілдіру үшін осы ережелерді құрал ретінде пайдалану көзделген. Қарастырылып отырған мәселе бойынша қылмыстық әрекеттердің механизмінің негізгі бағыттары және криминалистикалық моделі көрсетілген.

## RESUME

This article highlights the current state of crime and law enforcement in criminal offenses in the area of shared housing. The main problems faced by the investigative unit in the pre-trial investigation of criminal cases in this category. Proposals to improve the efficiency of the criminal justice process, associated with unlawful acts in the area of shared housing.

---

### Список использованной литературы:

- 1 . Третья модернизация Казахстана: глобальная конкурентоспособность: Послание Президента РК Н. А. Назарбаева народу Казахстана от 31 января 2017. — Электронный ресурс [Режим доступа]:<http://online.zakon.kz>
2. Концепция правовой политики Республики Казахстан на период с 2010 до 2020 года. Утверждена Указом Президента Республики Казахстан от 24 августа 2009 г. № 858 // Казахстанская правда. 2009. 27 авг.
- 3 . Борецкий А. В. Частная криминалистическая методика расследования торговли людьми: структурные компоненты и их значение // Ключевые инструменты организации человеческого общежития: экономика и право. — Киев, 2011. — Электронный ресурс [Режим доступа]: <http://gisap.eu/node/1065>
4. Информация ГУ КПСУиСУ Генеральной Прокуратуры РК, исх. № 2-20034-17-0051 от 19 января 2017 г. // <http://service.pravstat.kz/>
5. Информационный сервис Комитета по правовой статистике и специальным учетам Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан. — Электронный ресурс [Режим доступа]:<http://service.pravstat.kz>
6. Промежуточный отчет по научно-исследовательской теме «Деятельность ОВД по предупреждению преступности в земельно-строительном секторе (уголовно-правовые и криминологические аспекты)» центра по исследованию криминологических проблем НИИ Карагандинской академии МВД Республики Казахстан им. Б. Бейсенова — Караганда, 2016.