

**Саввина Л. Э.**, научный сотрудник центра по исследованию криминологических проблем Научно-исследовательского института, капитан полиции  
(Карагандинская академия МВД РК им. Б. Бейсенова, г. Караганда, Республика Казахстан)

### **Мошенничество, совершаемое в сфере жилищного строительства, связанное с привлечением денежных средств граждан**

*Аннотация.* Жилищная недвижимость — одна из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому уровень криминогенности в этой области с каждым годом возрастает. В статье рассматривается характеристика мошенничества в жилищном строительстве. Выделены основные способы совершения мошеннических действий.

*Ключевые слова:* уголовные правонарушения, мошенничество, долевое жилищное строительство, дольщик, строительные работы, правонарушения, преступления.

Жилищная недвижимость — одна из наиболее доходных отраслей экономики, поэтому уровень криминогенности в этой области с каждым годом возрастает, а несовершенство законодательной базы, правовая безграмотность населения, наличие коррупционных связей позволяют преступникам не только совершать такие правонарушения на достаточно высоком уровне, но и постоянно изобретать новые способы достижения преступного результата. Нет сомнения в том, что в настоящее время тема мошенничества на рынке жилищной недвижимости является актуальной.

Посягательства на собственность граждан в Республике Казахстан имеют значительную распространенность. Жилищный вопрос существовал всегда, и всегда находились лица, стремящиеся нажиться на чужих проблемах, предлагая обеспечить жильем за умеренную плату, тем более учитывая высокую стоимость квартир. Доход от данной преступной деятельности более чем существенный. При этом особое внимание необходимо обратить на хищение чужого имущества (денежных средств граждан, вкладываемых в объекты долевого строительства) или приобретение права на имущество (объекты долевого строительства) путем обмана или злоупотребления доверием. Преступное деяние зачастую сводится к созданию мнимых компаний, выступающих в качестве одной из сторон в сделке, берущей на себя обязанность по строительству жилого комплекса взамен на принятые от вкладчиков-дольщиков взносы. После чего «лжестроительная» компания исчезает с рынка строительного жилья, так и не приступив к строительству либо не завершив его.

По мнению Хапова Г. К., способ совершения преступлений в отношении жилья граждан включает в себя пять характерных элементов: получение документов, дающих право владеть либо распоряжаться квартирой; получение документов, удостоверяющих личность потерпевшего, ключей от квартиры; завладение квартирой; оформление продажи; выписка потерпевшего из квартиры. Такие действия касаются как готового жилья, так и строящегося, когда граждане в рамках так называемой «переуступки» продают (покупают) еще недостроенное жилье [i].

В теории уголовного права вопрос о разграничении лжепредпринимательства, преследующего корыстные цели разного характера с использованием ложного предприятия как способ обмана и мошенничества, считается актуальным. Рассматривая данный вопрос, В. Лимонов указал, что в этой ситуации «... лжепредпринимательство — одна из разновидностей мошеннического обмана...» [ii].

«...Отличием мошенничества от неисполнения своих обязательств, вследствие предпринимательского риска могут стать, в частности, фактические обстоятельства дела, свидетельствующие о заведомом отсутствии у обвиняемых в мошенничестве лиц намерений исполнить взятые на себя договорные обязательства...» [iii]. По мнению В. В. Алешина, к таковым могут относиться обстоятельства, которые подтверждают отсутствие у указанных лиц реальной возможности исполнения взятых на себя обязательств [iv].

Так, 08 сентября 2009 г. в Алатауском районе Алматы был оглашен приговор в отношении так называемых «земельных мошенников». Обвинение было предъявлено троим людям. За два последних года они, используя поддельные документы, продавали земельные участки. Мошенничество совершено в крупном размере. Только по 7 рассмотренным уголовным делам установлено, что потерпевшим причинен ущерб в размере более 400 тысяч долларов США. За преступные операции с землей Кашаганова, Оразбаев и Медетбеков получили наказание от 5 до 7 лет лишения свободы с конфискацией имущества [v].

В последнее время широкое распространение получило долевое строительство, а именно привлечение денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов с последующим предоставлением им жилых помещений. Идея использования такой системы позаимствована из зарубежного опыта около двенадцати лет назад. Вызывает недоумение тот факт, что в Республике Казахстан в законодательстве данный институт нашел свое закрепление лишь в 2006 г. В настоящее время данные правоотношения регулируются вступившим 7 июля 2006 г. Законом «О долевом участии в жилищном строительстве» [vi], который потребовал пересмотра многих существовавших ранее правил применения данной схемы. Отсутствие до 2006 г. правового регулирования порядка привлечения денежных средств граждан в долевое строительство широко использовалось аферистами в преступных целях и способствовало совершению многих преступлений. Особое внимание следует обращать на деятельность тех застройщиков и инвестиционных структур, которые привлекают денежные средства дольщиков и указывают стоимость строительства предполагаемого жилья ниже среднерыночной, после этого по выработанной схеме предлагают гражданам кредиты и субсидии для последующего приобретения квартир безвозмездно либо с отсрочкой погашения на длительный срок, но при этом информация об источниках финансирования этих услуг и адреса предлагаемых объектов строительства не сообщается. Отметим, что застройщики осуществляют строительную деятельность только за счет взносов привлекаемых дольщиков, не имеют долгосрочных договорных отношений с организациями застройщиками (если это посредническая организация), денежные средства дольщиков аккумулируют не на счетах застройщика, а принимают наличными, штат застройщика формируют за счет приезжих граждан или самих дольщиков.

Так, службой экономических расследований Департамента государственных доходов по (г. Астана) расследовалось уголовное дело в отношении Тоимбетова Б. К. по факту мошенничества, присвоения и растраты вверенного чужого имущества при строительстве жилых комплексов «Курылтай», «Жайлау», «AppleTown» на территории Целиноградского района Акмолинской области и жилых комплексов «Прага», «Шарджа», «Ак Жар», «Туран», «Токио» и «Тенгиз» на территории г. Астаны [vii]. 8 октября 2015 г. судом Сарыаркинского района города Астаны в отношении Тоимбетова Б. К. санкционирована мера пресечения в виде содержания под стражей.

Причины преступности в жилищном строительстве, в частности мошеннического характера, на наш взгляд, кроются прежде всего в том, что государство отпустило решение этой проблемы «в свободное плавание» рыночных отношений. В частности, под видом рыночных отношений в целом идет процесс перераспределения квартир в пользу определенных лиц, который сопровождается криминальными проявлениями против бывших квартиросъемщиков. Помимо этого должны быть соблюдены предварительные условия, среди которых обязательными являются: низкий уровень безработицы и достаточно высокая оплата труда, позволяющая гражданам приобретать жилье в связи с переменой места жительства; такая обеспеченность населения жильем, при которой отпадает необходимость в государственных программах жилищного строительства и бесплатного предоставления жилья населению; свобода выбора участников рынка, т. е. когда продажа жилья собственником происходит добровольно и не связана с экономическим, психическим или физическим принуждением. Такие условия в настоящее

время в Республике Казахстан отсутствуют. В Казахстане продолжает иметь место дефицит жилья, несмотря на высокий темп жилищного строительства. В любом случае бесспорно то, что возможности для большинства граждан приобрести (купить) жилье остаются минимальными, а в связи с мировым экономическим кризисом этих возможностей стало еще меньше.

Важным фактором, способствующим проявлениям мошенничества в жилищной сфере, являются виктимогенные условия преступности. Основное количество мошенничеств совершается в отношении так называемых «групп риска» — инвалидов, пенсионеров, алкоголиков, наркоманов, слабоумных, т. е. менее защищенных слоев населения. При этом основными причинами продажи своих квартир является отсутствие родственников или утрата связи с таковыми.

Вместе с тем организация противодействия мошенничеству в жилищном строительстве остается на низком уровне. Хотелось бы отметить, что отсутствие в материалах уголовного дела достаточных доказательств наличия у лица прямого умысла на совершение им мошеннических действий в сфере строительства жилья является основанием для прекращения уголовного дела.

Полагаем, что органы местного самоуправления не должны быть в стороне от решения вопросов, связанных с деятельностью застройщиков, собирающих деньги от населения в порядке соинвестирования жилищного строительства, поскольку в отличие от простых граждан они располагают значительно большими возможностями в оценке добропорядочности застройщика и в этом смысле должны активнее защищать интересы граждан. Следует ужесточить нормы и правила для застройщиков, контролировать документацию по строящемуся жилищному объекту, для уменьшения риска остаться обманутым консультировать граждан, в особенности тех, кто желает стать дольщиком того или иного объекта. Сотрудникам органов внутренних дел необходимо проводить беседы с гражданами, в особенности со старшим поколением, с менее защищенными слоями населения с целью предостережения последних от мошеннических действий. Специальным уполномоченным органам следует как можно чаще проводить плановые и внеплановые проверки компаний застройщиков на наличие нарушений ими законодательства и качества работы. Расследование преступлений, совершенных в сфере жилищного строительства, всегда находилось под пристальным вниманием органов прокуратуры, в том числе и прокуратуры области, так как кроме причинения материального ущерба данные преступления снижают доверие граждан к реализации соответствующих национальных проектов, политике государства в данном направлении в целом. Полагаем, что реализация принципа неотвратимости наказания и привлечение виновных лиц к уголовной ответственности невозможны без объективно проведенного следствия, постоянного и качественного надзора за расследованием, должного взаимодействия правоохранительных органов, принципиальности их позиции.

## Түйін

Мақалада тұрғын-үй құрылысындағы алаяқтық сипаттамалар, алаяқтық жасаудың негізгі жолдары қарастырылған.

## RESUME

The article describes the characteristics of fraud in housing construction. The main ways of committing fraudulent actions are identified.

---

## Список использованной литературы:

1. Хапов К. Г. Проявление мошеннических действий в жилищной сфере как предмет криминологического анализа // Общество: политика, экономика, право. — Краснодар, 2008. Вып. 2. <http://cyberleninka.ru/article/n/proyavlenie-moshennicheskikh-deystviy-v-zhilischnoy-sfere-kak-predme...>

- 
- ii. Лимонов В. Ограничение мошенничества от смежных составов преступлений // Законность. — 1998. — № 3. — С. 40.
- iii. Журавлев М., Журавлева Е. Актуальные вопросы судебной практики по уголовным делам о мошенничестве // Уголовное право. — 2008. — № 3. — С. 36.
- iv. Алешин В. В. Теоретические проблемы и практика расследования преступлений, сопряженных с отчуждением жилья граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Томск, 1999. — С. 27.
- v. Незаконная продажа земельных участков [Электронный ресурс] Режим доступа <http://www.kn.kz/news/14712/>
- vi. Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 июля 2006 г. № 180-3 // [online.zakon.kz](http://online.zakon.kz)
- vii. Диапазон. [Электронный ресурс] Режим доступа <http://www.diapazon.kz/kazakhstan/kaz-incidents/51184-tri-goda-tyurmy-poluchil-eks-nachalnik-upravleniya-gask-prinimavshiy-besobu.html>