

*Слепнев Дмитрий Вячеславович
студент 2 курса магистратуры,
юридический факультет
Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета,
Россия, г. Стерлитамак
e-mail: dmitrysv97@gmail.com*

*Научный руководитель: Галимов Э.Р.,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры уголовного права и процесса
Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета,
Россия, г. Стерлитамак*

АДАПТАЦИЯ НОРМ ПРАВА В УСЛОВИЯХ ЭВОЛЮЦИИ МОШЕННИЧЕСКИХ ДЕЙСТВИЙ В ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: Автор статьи рассматривает проблему адаптации норм права в условиях эволюции мошеннических действий в области долевого строительства как одну из основных проблем деятельности девелоперских компаний и предлагает меры по разрешению сложившейся ситуации.

Ключевые слова: мошенничество в сфере долевого строительства, финансовая деятельность, счета-эскроу, квалификация преступлений, уголовная ответственность.

*Slepnev Dmitriy Vyacheslavovich
2nd year master student,
faculty of law
Sterlitamak branch of Bashkir State University,
Russia, Sterlitamak*

*Scientific adviser: Galimov E.R.,
candidate of legal sciences, associate professor,
Department of Criminal Law and Procedure
Sterlitamak branch of Bashkir State University,
Russia, Sterlitamak*

ADAPTATION OF LAWS IN THE CONDITIONS OF EVOLUTION OF FRAUD IN THE FIELD OF SHARED CONSTRUCTION

Abstract: The author of the article considers the problem of adapting the law in the context of the evolution of fraudulent actions in the field of shared construction as

one of the main problems in the activities of development companies and suggests measures to resolve this situation.

Key words: equity construction fraud, financial activities, escrow accounts, qualification of crimes, criminal liability.

Участие в строительстве недвижимости, в особенности многоквартирных жилых домов, довольно-таки давно стало распространенной формой инвестирования, в особенности со стороны физических и юридических лиц с низкой экономической и финансовой грамотностью в силу того, что инвестирование в недвижимость во всех её формах и проявлениях может оказаться убыточным вложением в силу инфляционных тенденций и наличием более перспективных для инвестиционных целей отраслей экономики. Участники (дольщики) такого инвестирования вкладывают собственные (заёмные) денежные средства в жилищный проект, а юридическое лицо (застройщик) обязуется реализовать его, в результате чего участники как инвесторы приобретают право собственности на часть недвижимости в форме жилья при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Однако наряду с плюсами такого способа инвестирования существуют потенциальные минусы, выражающиеся в недобросовестном исполнении обязательств застройщиками, а также отсутствии надлежащего контроля со сторон государственных властей над деятельностью компаний-застройщиков и их финансовым состоянием. Помимо этого, очевидной и глобальной проблемой общероссийского масштаба в области строительства недвижимости, является проблема коррупции на всех этапах строительства. Несмотря на многолетнюю, хоть и безуспешную, борьбу с коррупцией в Российской Федерации, с определенной периодичностью выявляются эпизоды коррупционных преступлений во всех эшелонах власти. Поэтому, зачастую застройщики вынуждены подстраиваться под современную действительность и «правил» осуществления коммерческой деятельности в данной сфере. Получая право на тот или иной земельный участок, с целью осуществления строительства многоквартирных жилых домов, по средствам взяток и откатов, застройщик вынужден экономить на строительных материалах, что в свою очередь приводит

к ухудшению качества объектов недвижимости. В результате чего, покупатели таких квартир оказываются втянутыми на долгие годы в судебные тяжбы в рамках гражданского судопроизводства, что в свою очередь является весьма проблематичным ввиду противостояния физических лиц с крупными коммерческими организациями в силу того, что физические лица являются экономически слабой стороной сделки и зачастую не могут в должной мере противостоять коммерческим организациям.

В настоящее время наиболее остро стоит проблема мошенничества в сфере долевого строительства. Мошенничество в данной сфере является проблемой всероссийского масштаба, требует пристального внимания и детального изучения с целью выработки превентивных мер государственного реагирования на выявленную проблематику. Государством принимаются меры с целью защиты граждан от мошеннических действий, в частности путем внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В связи с внесением изменений в вышеуказанный закон, с 01.07.2019г. строительство многоквартирных домов будет осуществляться по иной схеме финансирования, через счета-эскроу (счет в банке, в котором денежные средства хранятся до даты ввода дома в эксплуатацию). Деньги дольщикам застройщик напрямую больше не получит, их разместят на специальных счетах в аккредитованных банках, а стройка будет идти за счет банковского проектного финансирования [1].

Таким образом, застройщик лишается права напрямую получать денежные средства от физических и юридических лиц посредством заключения договора долевого участия. Данный договор, заключенный между дольщиком и застройщиком в последующем требует регистрации в Росреестре. После этого банк, застройщик и дольщик подписывают трехсторонний договор на открытие эскроу-счета в аккредитованной Центробанком кредитной организации, которая гарантирует сохранность денежных средств. В случае покупки объекта

недвижимости за счет привлечения ипотечных денежных средств, необходимая сумма поступает от банка-кредитора на счет-эскроу, после чего обязательства участника долевого строительства по оплате считается выполненной, а внесенные денежные средства поступают застройщику в соответствии с условиями договора о порядке оплаты объекта и сроков раскрытия специального счета [2].

Вышеуказанные изменения были приняты с целью защиты дольщиков от мошеннических действий со стороны недобросовестных застройщиков, что в свою очередь привело к увеличению стоимости объектов недвижимости. Тем не менее, данные изменения не смогли в полном объеме обезопасить участников долевого строительства от мошенничества в сфере предпринимательской деятельности. Так, недобросовестные застройщики с целью привлечения денежных средств стали заключать с физическими и юридическими лицами договоры инвестирования, исходя из которых, застройщики стали реализовывать квартиры в строящихся домах, под предлогом инвестирования в коммерческую организацию. Поэтому, основательно полагаем, что совершенствование действующего законодательства в области долевого строительства, путем внесения в него изменений, в должной мере не даст гарантированного результата, в силу существенного отставания изменения норм права от темпов развития общества. С целью предупреждения мошеннических действий в области долевого строительства в первую очередь необходимо производить просветительную работу с населением для повышения правовой грамотности граждан.

Список литературы:

1. Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 31.12.2004. № 0. ст. 3669.

2. Хлапова Е.С. Применение эскроу счета в долевом строительстве // Сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. 2017. Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях. С. 453-455.