



УДК 34

КВАЛИФИКАЦИЯ МОШЕННИЧЕСТВА, СОПРЯЖЕННОГО С ПРЕДНАМЕРЕННЫМ НЕИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И КУПЛИ- ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ

Михайлов Роман Иванович,

магистрант по направлению «Юрист в сфере недвижимости»

Российский государственный университет правосудия, г. Москва

mikhaylov_roman2019@bk.ru

Аннотация

В статье исследуются теоретические и практические проблемы квалификации мошенничества, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере оборота жилой недвижимости. Особое внимание уделяется анализу объективных и субъективных признаков составов преступлений, предусмотренных ст. 159 и ст. 159.4 УК РФ (в историческом контексте), проблемам отграничения от гражданско-правовых деликтов и иных экономических преступлений. На основе изучения материалов судебной практики и доктринальных источников автором предлагаются критерии разграничения и рекомендации по совершенствованию правоприменительной практики.

Ключевые слова: мошенничество в сфере недвижимости, долевое строительство, преднамеренное неисполнение договора, обманутые дольщики, квалификация преступлений, разграничение.

QUALIFICATION OF FRAUD RELATED TO WITH DELIBERATE NON- FULFILLMENT OF CONTRACTUAL OBLIGATIONS IN THE FIELD OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION AND PURCHASE AND SALE OF HOUSING

Mikhailov Roman Ivanovich,

master's student in the field of «Real Estate Lawyer»

Russian State University of Justice, Moscow

mikhaylov_roman2019@bk.ru

ABSTRACT

The article examines the theoretical and practical problems of classifying fraud associated with the deliberate failure to fulfill contractual obligations in the sphere of residential real estate transactions. Special attention is paid to the analysis of the objective and subjective elements of the crimes provided for in Articles 159 and 159.4 of the Criminal Code of the Russian Federation (in a historical context), as well as to the problems of distinguishing them from civil law torts and other

economic crimes. Based on the study of judicial practice materials and doctrinal sources, the author proposes criteria for delimitation and recommendations for improving law enforcement practice.

Keywords: real estate fraud, shared construction, intentional breach of contract, deceived equity holders, classification of crimes, differentiation.

Введение

Сфера долевого строительства и купли-продажи жилья традиционно остается одной из самых криминализированных в экономике России. Высокая стоимость жилых помещений, сложность юридических конструкций (Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – ФЗ-214), договоры уступки прав требования) и массовость вовлекаемых в оборот средств граждан создают благоприятную почву для злоупотреблений. Центральной проблемой квалификации деяний застройщиков и продавцов, привлечших денежные средства, но не исполнивших обязательства, является разграничение уголовно наказуемого мошенничества и гражданско-правового нарушения (неисполнения договора). Особую сложность представляет доказывание умысла, направленного на хищение, на стадии заключения договора.

Цель настоящего исследования – выявить основные проблемы квалификации мошенничества, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств, и предложить теоретически обоснованные пути их решения.

Исторически законодатель предпринимал попытки выделить мошенничество, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере долевого строительства и купли-продажи жилья, в специальный состав. Так, Федеральным законом от 29.11.2012 № 207-ФЗ в Уголовный кодекс Российской Федерации (далее – УК РФ) была введена статья 159.4 УК РФ («Мошенничество в сфере предпринимательской деятельности»), которая охватывала в том числе преднамеренное неисполнение договорных обязательств в сфере предпринимательства. Однако данная норма подверглась обоснованной критике в научной литературе.

Как справедливо отмечает профессор Б.В. Волженкин, «искусственное выделение предпринимательского мошенничества с более мягкой санкцией создавало необоснованные привилегии для экономических преступников и противоречило принципу равенства граждан перед законом» [1, с. 450-455]. Постановлением Конституционного Суда РФ от 11.12.2014 № 32-П статья 159.4 УК РФ была признана не соответствующей Конституции Российской Федерации, в связи с чем позднее утратила силу.

В настоящее время квалификация таких деяний осуществляется по общей норме – статье 159 УК РФ. Однако, как подчеркивает Л.Л. Кругликов в своем фундаментальном исследовании квалификации преступлений в сфере экономики, «отсутствие специальной нормы не снимает проблему отграничения мошеннического обмана от обычного коммерческого риска или недобросовестного поведения, влекущего лишь гражданско-правовую ответственность» [2, с. 312].

Объективная сторона мошенничества, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств, выражается в активных действиях. Виновный заключает договор (участия в долевом строительстве, купли-продажи будущей вещи, предварительный договор), не имея намерения его исполнять. Полученные денежные средства он обращает в свою пользу или пользу третьих лиц. Обман при этом может

касаться как обстоятельств, относящихся к самому предмету договора (например, завышение площади, сокрытие обременений), так и намерений (обещание построить дом при заведомом отсутствии разрешения на строительство или финансовой возможности).

Доктор юридических наук Н.А. Лопашенко обращает внимание на сложную структуру объективной стороны: «При мошенничестве в сфере договорных отношений обман, как правило, носит сложный, интеллектуальный характер и выражается в сообщении ложных сведений о своем финансовом положении, опыте строительства, сроках сдачи объекта, наличии разрешительной документации» [3, с. 187]. Нельзя не согласиться с этой позицией, учитывая количество случаев обмана при заключении договоров с частными лицами на строительство домов на территориях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

Центральной проблемой квалификации является доказывание субъективной стороны — умысла, направленного на хищение. В соответствии с п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» (далее — Постановление Пленума № 48), решая вопрос о наличии у лица умысла на хищение, судам необходимо учитывать, что об этом могут свидетельствовать, в частности, заведомое отсутствие у лица реальной финансовой возможности исполнить обязательство, использование фиктивных документов (например, поддельных разрешений на строительство), сокрытие информации о наличии уже имеющихся долгов и иное.

В диссертационном исследовании Э.Л. Сидоренко подчеркивается, что «умысел на хищение должен возникнуть до момента завладения чужим имуществом. Если же лицо, заключая договор, искренне намеревалось его исполнить, но в силу объективных обстоятельств (экономический кризис, удорожание материалов) не смогло этого сделать, состав мошенничества отсутствует» [4, с. 102]. Доказывание этого временного промежутка (момента возникновения умысла) является наиболее сложной задачей для следствия.

Практика идет по пути выявления совокупности обстоятельств, указывающих на недобросовестность застройщика. Например, в Кассационном определении Пятого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 77-1051/2021 суд признал директора строительной компании виновным по ч. 4 ст. 159 УК РФ. Суд установил [5], что ответчик, не имея разрешения на строительство и положительного заключения экспертизы, привлек средства дольщиков, а полученные деньги вывел на счета аффилированных фирм и израсходовал на личные нужды. При этом суд особо отметил, что строительство так и не было начато, а земельный участок под строительство не принадлежал компании на праве собственности или аренды.

Квалификация деяний застройщиков и продавцов осложняется необходимостью отграничения мошенничества от иных преступлений в сфере экономической деятельности (например, от незаконного привлечения денежных средств граждан — ст. 200.3 УК РФ) и от гражданско-правовой ответственности.

Отграничение от ст. 200.3 УК РФ. Статья 200.3 УК РФ устанавливает ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве. Как, верно, указывает профессор И.А. Клепицкий, «данный состав является формальным и не требует установления цели хищения. Для его наличия достаточно самого факта нарушения порядка привлечения средств (например, отсутствие договора страхования ответственности застройщика). В отличие от него, мошенничество (ст. 159 УК) требует установления корыстной цели и умысла на безвозмездное изъятие имущества» [6, с. 38].

Отграничение от банкротства (фиктивного или преднамеренного). Если застройщик начал строительство, частично его выполнил, но затем обанкротился, оставив объект

незавершенным, его действия, как правило, не образуют состава мошенничества, если не доказано, что на начальном этапе он уже планировал банкротство и хищение средств. Такие ситуации чаще подпадают под признаки преднамеренного банкротства (ст. 196 УК РФ).

Разграничение с гражданско-правовым деликтом. Ключевым критерием здесь выступает заведомая неспособность исполнить обязательство. В Постановлении Пленума ВС РФ № 48 (п. 9) разъяснено, что само по себе неисполнение обязательства не является основанием для уголовной ответственности. Требуется доказать, что обстоятельства, на которые ссылается обвиняемый (например, экономический кризис), не являлись внезапными и непредотвратимыми, а были либо созданы им искусственно, либо существовали изначально и были им скрыты.

Анализ судебной практики и типичные ошибки

Анализ судебной практики последних лет (2021-2025 гг.) позволяет выявить ряд устойчивых проблем и ошибок, допускаемых при квалификации.

Проблема «двойной продажи». Распространена ситуация, когда застройщик продает одну и ту же квартиру нескольким покупателям. В Апелляционном постановлении на приговор Кировского городского суда города Ярославля по делу № 22-1006/2022 суд повторно рассматривал действия подсудимого как признаки мошенничества, указав, что подсудимый, заключая второй договор, заведомо знал о невозможности исполнить обязательства перед вторым покупателем (участником долевого строительства), так как квартира уже была продана, однако вина его не была доказана [7].

Использование «серых» схем. Часто застройщики привлекают средства не по договорам долевого участия (ДДУ), а по предварительным договорам купли-продажи или договорам займа. Сама по себе такая схема не является преступлением, но в совокупности с иными фактами (отсутствие проекта, нецелевое использование средств) может служить доказательством мошеннического умысла. В Решении Ханты - Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 27.03.2025 по делу № 2-184/2025 суд указал, что использование договора займа под строительство жилья при отсутствии у фирмы статуса застройщика и прав на землю является способом обмана, так как маскирует истинную природу обязательств и лишает граждан гарантий, предусмотренных ФЗ-214 [8].

Крупный и особо крупный размер. Квалификация по ч. 3 и 4 ст. 159 УК РФ требует точного установления размера ущерба. Сложность возникает, когда обязательства частично исполнены (например, возведен фундамент). В теории уголовного права и на практике ущербом признается стоимость фактически похищенного имущества (денег), уменьшенная на стоимость реально выполненных работ и переданных материалов, если они имеют потребительскую ценность для потерпевшего [9, с. 415].

Подводя итог, можно сделать следующие выводы и предложения:

Квалификация мошенничества, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере долевого строительства и купли-продажи жилья, представляет собой сложный процесс, требующий установления умысла на хищение, возникшего до момента заключения договора.

Ключевыми доказательствами такого умысла выступают: заведомое отсутствие у субъекта прав на землю и разрешений на строительство, отсутствие реальной финансовой возможности исполнить договор, нецелевое использование привлеченных средств (вывод на аффилированные структуры, расходование на личные нужды), а также предоставление заведомо ложных сведений о сроках и этапах строительства.

Деяние следует отграничивать от административных и гражданских правонарушений (простой неисполнение договора), а также от иных экономических преступлений (ст. 200.3, 196 УК РФ) по объекту и субъективной стороне.

В целях унификации судебной практики представляется целесообразным Верховному Суду РФ дать дополнительные разъяснения по вопросу квалификации действий застройщиков, использующих для привлечения средств граждан договоры, не соответствующие требованиям ФЗ-214 (предварительные договоры, договоры займа, инвестирования), особенно в случаях частичного исполнения обязательств.

Проблема защиты прав граждан — участников долевого строительства остается острой. Четкое определение критериев уголовной ответственности застройщиков является важным инструментом как превенции, так и восстановления социальной справедливости.

Список литературы:

1. Волженкин Б.В. Преступления в сфере экономической деятельности по уголовному праву России. — СПб.: Юридический центр Пресс, 2007. — С. 450-455.
2. Кругликов Л.Л. Проблемы теории уголовного права: Избранные труды. — Ярославль: ЯрГУ, 2018. — С. 312.
3. Лопашенко Н.А. Посягательства на собственность: монография. — М.: Норма, 2021. — С. 187.
4. Сидоренко Э.Л. Уголовно-правовая охрана прав участников долевого строительства: дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2019. — С. 102.
5. Кассационное определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 77- 1051/2021// – Текст: электронный // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL:<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ005&n=17293#g3cKgWVeXYprt9N81> (дата обращения: 29.09.2026).
6. Клепицкий И.А. Недвижимость как предмет хищения и иных преступлений // Законодательство. — 2022. — № 7. — С. 38.
7. Апелляционное постановление по приговору Кировского районного суда города Ярославля от 27.05.2022 по делу № 22-1006/2022 // – Текст: электронный // СудАкт: [сайт]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/sEGLJegG8cxW/?ysclid=mun6dmewqw434762903> (дата обращения: 29.09.2026).
8. Решение Ханты-Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 27.03.2025 по делу № 2-184/2025 – Текст: электронный // сайт Ханты-Мансийского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры: [сайт]. – URL: https://hmraysud.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=262640809&case_uid=7d910c0a-e144-47f1-9c20-78dc8fffe331&delo_id=1540005 (дата обращения: 29.09.2026).
9. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. А.И. Чучаева. — М.: КОНТРАКТ, 2023. — С. 415.

References:

1. Volzhenkin B.V. Crimes in the Sphere of Economic Activity under the Criminal Law of Russia. — St. Petersburg: Juridical Center Press, 2007. — Pp. 450-455.
2. Kruglikov L.L. Problems of the Theory of Criminal Law: Selected Works. — Yaroslavl: Yaroslavl State University, 2018. — P. 312.

3. Lopashenko N.A. Encroachments on Property: Monograph. — Moscow: Norma, 2021. — P. 187.
4. Sidorenko E.L. Criminal-Legal Protection of the Rights of Participants in Shared Construction: Diss. ... Cand. of Law. — M., 2019. — P. 102.
5. Cassation ruling of the Fifth Cassation Court of General Jurisdiction in case No. 77-1051/2021// — Text: electronic // ConsultantPlus: [website]. — URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ005&n=17293#g3cKgWVeXYprt9N81> (date of access: 09/29/2026).
6. Klepitsky I.A. Real estate as an object of theft and other crimes // Legislation. — 2022. — No. 7. — P. 38.
7. Appeal ruling on the verdict of the Kirovsky District Court of the city of Yaroslavl dated May 27, 2022 in case No. 22-1006/2022 // — Text: electronic // SudAkt: [website]. — URL: <https://sudact.ru/regular/doc/sEGLJegG8cxW/?ysclid=mun6dmewqw434762903> (date of access: September 29, 2026).
8. Decision of the Khanty-Mansiysk District Court of the Khanty-Mansi Autonomous Okrug - Yugra dated March 27, 2025 in case No. 2-184/2025 — Text: electronic // website of the Khanty-Mansiysk District Court of the Khanty-Mansi Autonomous Okrug - Yugra: [website]. — URL: https://hmrays.hmao.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=cas&case_id=262640809&case_uid=7d910c0a-e144-47f1-9c20-78dc8fffe331&delo_id=1540005 (accessed: 29.09.2026).
9. Commentary on the Criminal Code of the Russian Federation (article-by-article) / edited by A.I. Chuchaev. — M.: CONTRACT, 2023. — P. 415.