

ЮРИСПРУДЕНЦИЯ**Денисов Сергей Леонидович**

преподаватель кафедры специальных дисциплин

Васенин Андрей Юрьевич

доцент

Новороссийский филиал Краснодарского

университета МВД России

г. Новороссийск, Краснодарский край

МОШЕННИЧЕСТВО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

***Аннотация:** внушительный оборот денежных средств в строительной сфере не остался без внимания со стороны преступных групп. Статистика совершаемых преступлений в жилищной сфере свидетельствует об увеличении в последние годы их количества. В данной статье рассмотрены наиболее распространенные виды преступления в сфере строительства.*

***Ключевые слова:** мошенничество, строительство, взятка, компания, преступные группы, долевое строительство.*

Как и в прошлом году, Краснодарский край продолжает удерживать лидирующие позиции в России по объёмам строящегося жилья. На сегодняшний день Кубань занимает второе место в стране в сфере жилищного строительства, уступая лишь Московской области.

Внушительный оборот денежных средств в строительной сфере не остался без внимания со стороны преступных групп. Статистика совершаемых преступлений в жилищной сфере свидетельствует об увеличении в последние годы их количества.

Наиболее распространенным видом преступления в данной сфере является мошенничество. Стабильно высокий спрос на жилье, значительно опережающий предложение, позволяет строительным компаниям привлекать денежные средства граждан, не заботясь о реализации заключенных с ними инвестиционных контрактов. При мошенничестве в долевом строительстве действуют «неспешно»: в целях привлечения наибольшего числа вкладчиков будущим участ-

никам долевого строительства демонстрируются «пока пустая» строительная площадка, чертежи дома либо незаконченный «нулевой цикл» – вырытый котлован под фундамент или уже готовый фундамент.

При этом деньги берутся сразу, в размере стоимости готовой квартиры. Действуя подобным образом, мошенники имеют «в запасе» значительное время (до нескольких лет), пока потерпевшие не поймут, что обмануты, за это время деньги многократно «прокручиваются», с лихвой окупая затраты, даже если исски потерпевших будут удовлетворены в порядке гражданского судопроизводства. Деньги частично расходуются для удовлетворения нужд некоторых вкладчиков за счет взносов других (как в финансовых пирамидах 90-х гг.), вкладываются в строительство домов, фигурирующих в договорах совместного инвестирования, и других объектов, а также тратятся на иные нужды. В результате преступники получают за счет средств обманутых граждан значительную прибыль, оставляя последних без квартир, и отказываются возвращать внесенные за эти квартиры деньги.

В настоящее время продолжают возбуждаться уголовные дела в отношении лиц, получивших обманом денежные средства граждан на приобретение жилья, запланированного к строительству до вступления в силу Закона 214-ФЗ от 1 апреля 2005 г.

Анализ уголовных дел показывает: с целью хищения средств вкладчиков мошенники прибегали к различным способам и вариантам совершения преступлений.

Организации, осуществляющие строительство жилых домов, уже на первоначальном этапе строительства допускают большое количество нарушений земельного, градостроительного и экологического законодательства. Наиболее распространенные из них – использование земельных участков под строительство жилых домов без надлежащего их оформления и получения заключения экологической экспертизы, производство строительных работ без необходимой разрешительной документации, а также несоблюдение порядка приема жилых домов в эксплуатацию.

Мошеннические действия, как правило, совершаются по одинаковой схеме. Компании заключают с гражданами договоры о долевом участии в строительстве жилых домов или инвестиционные контракты на строительство, соответственно, получая от них немалые денежные средства, а принятые на себя обязательства не выполняют, тратя деньги на свои нужды. Пользуются такими методами и достаточно крупные строительные и инвестиционные компании, деятельность которых на первый взгляд не вызывает сомнений. При возведении жилых домов идет расчет не на свои финансовые средства или банковские кредиты, а на привлечение денежных средств дольщиков. Они вступают в договорные отношения с последними на строительство жилья, в том числе по «альтернативной» системе (предварительного договора, о совместной инвестиционной деятельности, вексельной и т.д.) и получают от них деньги под будущие квартиры. Однако со строительством не спешат, открывая все новые строительные площадки и выставляя будущие новостройки на продажу. Аккумулируя у себя огромные денежные средства, компании расходуют их не на строительство объектов, обусловленных договорами, а на свои потребности. Заработав на этом, спустя несколько лет компания «безболезненно» возвращает какой-то части дольщиков их деньги, конечно же, без процентов и штрафных санкций.

Для привлечения денежных средств граждан существуют разнообразные формы обмана. Например, некие организации заключали с застройщиком агентские договоры на предмет поиска граждан для участия в долевом строительстве, вступали с последними в договорные отношения, заведомо не имея намерения выполнять свои обязательства ни перед одной стороной ни перед другой: договор с застройщиком использовался лишь как демонстративный документ своих полномочий по сбору денег.

Имел место такой способ мошенничества, когда риелторская компания заключала договор со строительной организацией о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома с условием выделения для себя в этом доме определенного количества квартир. Затем данная компания привлекала де-

нежные средства граждан и заключала с ними договоры по уступке права требования указанных квартир в строящемся доме. В связи с невыполнением компанией своих обязательств застройщик в одностороннем порядке расторгал с ней договор, о чем заблаговременно уведомлял ее руководство. Но компания продолжала осуществлять сбор денег у граждан, которые никаких квартир в итоге не получали. Одна из разновидностей этого способа: фирма–инвестор заключает договор с риелторской компанией, та продает гражданам квартиры по договорам уступки права требования. Далее фирма–инвестор расторгает договор с риелтором под различными предлогами, например, что в момент передачи квартиры риелтору якобы обнаружилась арифметическая ошибка при учете площади и пересчитанная цена оказалась существенно больше. В итоге недостроенный объект продавался третьим лицам, а претензии граждан руководители фирмы–инвестора категорически отвергали, поскольку в договорные отношения с ними не вступали. При этом возникает цепочка двойных, а порой и тройных продаж.

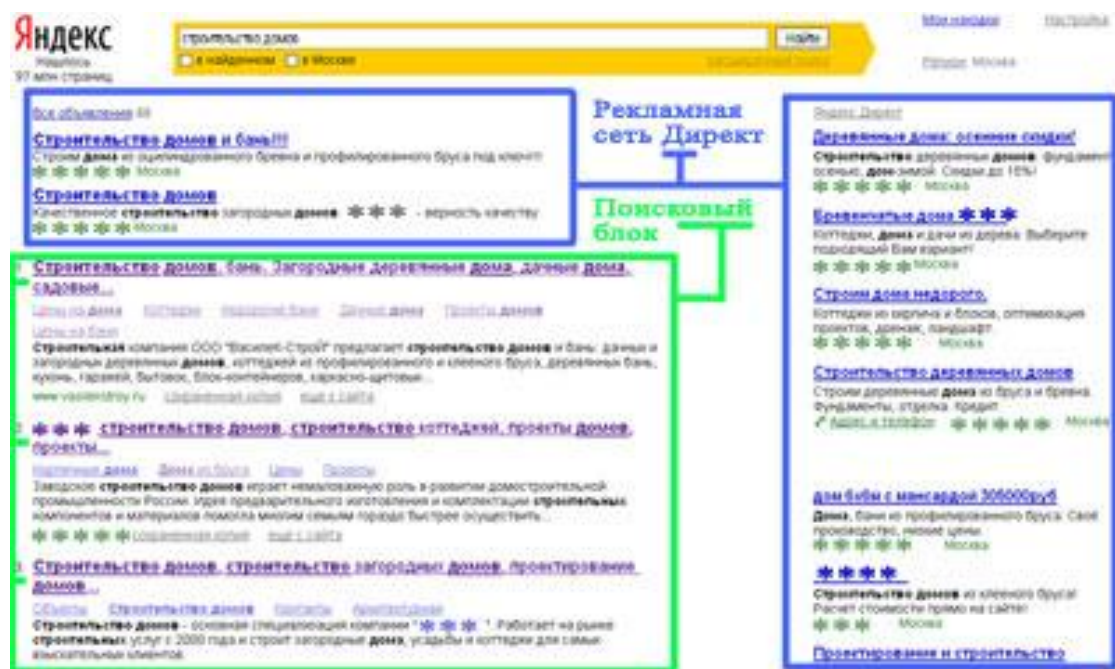
Бывало, недобросовестная строительная компания, заключив с гражданами договоры на долевое участие в строительстве жилого дома, вкладывала в строительство лишь часть полученных денежных средств, а остальные переводила на счета подставных фирм, обналачивала и присваивала. В результате объекты строительства оказывались «замороженными».

В других случаях инвестиционная компания заключала договор с застройщиком об инвестировании строительства нескольких жилых домов, привлекала денежные средства граждан на долевое участие в их строительстве, однако свои обязательства ни перед кем не выполняла, а основную массу полученных денежных средств использовала в своих целях. Финансирование стройки прекращалось. Застройщику приходилось привлекать других инвесторов. Когда строительство завершалось квартиры реализовывались третьим лицам.

Сейчас у каждой уважающей себя компании есть сайт в Интернете. Пусть это не большой портал, а маленький сайт–визитка, но он обязательно присутствует. Потому что каждый руководитель фирмы понимает ту роль, которую

занимает сейчас Интернет в жизни. Прежде всего, помните, что раскручивать сайт дорого и долго, не один мошенник на это не пойдет. Овчинка выделки не стоит, в этом случае. Проще сделать дешевенький сайт в пределах пару сотен американских долларов и воспользоваться рекламой в Интернете. Реклама обязательно приведет к ним хотя бы несколько клиентов, с которых можно будет взять аванс и исчезнуть в неизвестном направлении. Строительство домов, бани – это затратное предприятие, поэтому даже несколько клиентов хватит, чтобы получить желаемую прибыль и, не рискуя собственной пятой точкой, скрыться в неизвестном направлении. А там можно опять сделать сайт, снять офис, повесить рекламу в Интернете и найти новых доверчивых клиентов.

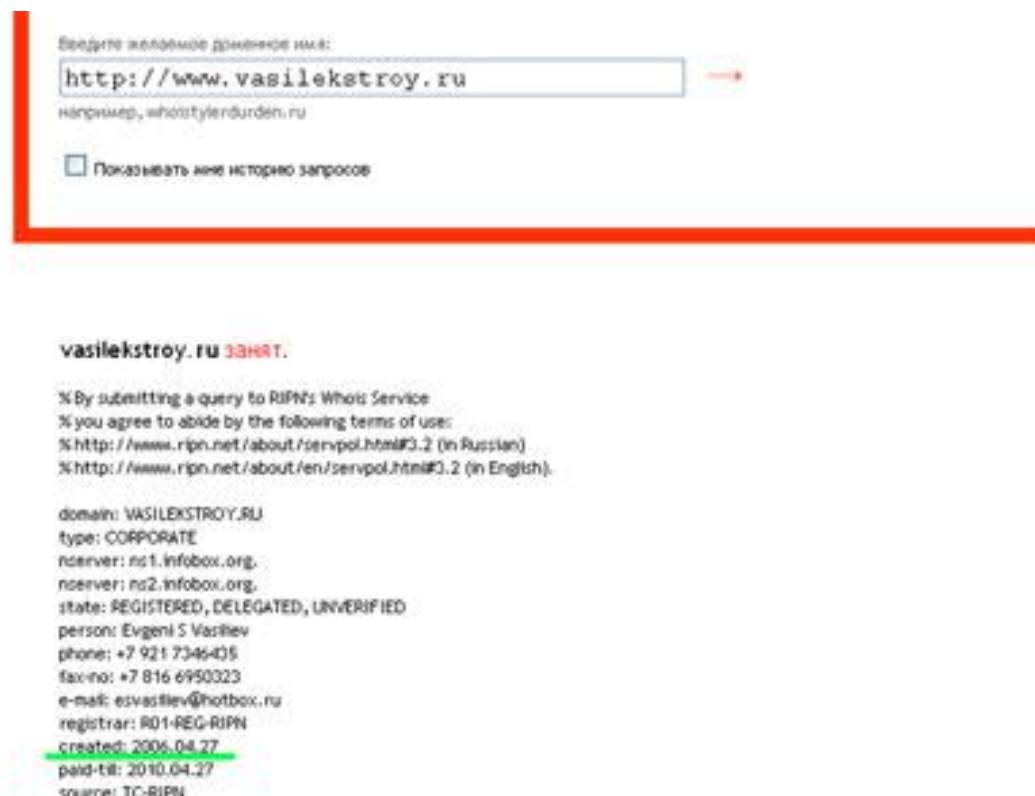
Мошенники, которые предлагают строительство домов, бани, для рекламы своих псевдоуслуг, используют Рекламную Сеть Яндекс, Бегун и Google AdSense. На примере Яндекса это выглядит следующим образом. Если набрать в поисковой системе <http://www.yandex.ru/>, запрос «строительство домов», вашему взору откроется следующая картина.



Все найденные сайты выложены списком, начиная с №1 и дальше. Выше и с боку расположены контекстные объявления. Суть в том, что верхние позиции в топе могут занимать только раскрученные сайты и, как правило, немолодые. По данному запросу, молодому сайту очень сложно и дорого влезть в топ, по-

этому мошенникам проще всего использовать именно контекстную рекламу. Для этого, сайт может быть каким угодно. Мошенник запускает рекламу, привлекает клиентов и скрывается. Реклама размещается определенное количество раз, крутить ее бесконечно никто не станет, так как это тоже весьма затратное мероприятие. Итак, вы вышли на какой сайт именно благодаря контекстной рекламе, и клюнули на заманчивое предложение построить дом почти на треть дешевле, чем у конкурентов. Вас это не настораживает? А напрасно!

Пусть одного этого факта оказалось недостаточно, чтобы свернуть страничку, тогда идем дальше. Проверяем домен (к примеру, здесь <http://www.whois-service.ru/>), на кого зарегистрирован и когда. Конечно, много информации вы там не узнаете, в Интернете совсем не обязательно предоставлять документы для регистрации сайта. Но дату регистрации вы узнаете, а это уже немало. Если это случилось вчера, то найден еще один факт в поддержку вашей осторожности. Все сайты были когда-то молодыми, и этого не достаточно для окончательного вывода, поэтому смотрим дальше.



The image shows a web interface for a WHOIS service. At the top, there is a text input field containing the URL 'http://www.vasilekstroy.ru'. Below the input field, there is a checkbox labeled 'Показывать мне историю запросов' (Show me the history of requests), which is currently unchecked. Below the input field, there is a red L-shaped graphic element. Below the input field, there is a text label 'vasilekstroy.ru 33HRT.' followed by a list of details:

```

% By submitting a query to RIPN's Whois Service
% you agree to abide by the following terms of use:
% http://www.ripn.net/about/servpol.html#3.2 (in Russian)
% http://www.ripn.net/about/en/servpol.html#3.2 (in English).

domain: VASILEKSTROY.RU
type: CORPORATE
nservers: ns1.infobox.org,
nservers: ns2.infobox.org,
state: REGISTERED, DELEGATED, UNVERIFIED
person: Evgeni S Vasilev
phone: +7 921 7346435
fax-no: +7 816 6950323
e-mail: esvasilev@hotmail.ru
registrar: R01-REG-RIPN
created: 2006.04.27
paid-till: 2010.04.27
source: TC-RIPN
    
```

Проверяем ТИЦ и ПР сайта. Если ТИЦ больше 30, а при больше 1, значит в раскрутку сайта хоть немного, но вложили. А это только хорошо в вашем

случае. Ведь как помним, мошенники, предлагающие строительство домов и бань, вряд ли станут вкладываться в раскрутку, ведь с такими показателями много клиентов не найти, так уж лучше сразу им вложиться в контекст. Узнать индекс можно с помощью плагина, установленном в Яндекс баре или воспользоваться, например, этим сервисом: <http://www.pr-cy.ru/>. Если сайт описан в Яндекс каталоге, то индекс можно увидеть рядом с описанием ресурса. ТИЦ и ПР у сайта может быть и нулевым – и это тоже не значит, что вы наткнулись на мошенников. Как вариант, небольшая фирма может просто не считает нужным поднимать ТИЦ, тратя на это деньги и время. И привлекает клиентов только посредством контекстной рекламы.



И последний момент, на который вам стоит обратить внимания, в поиске подрядчика на строительство домов, бани. Это посещаемость сайта. Данный показатель хорошо демонстрирует, насколько посещаем сайт. Если показатели сайта почти нулевые, а счетчик показывает достаточно посетителей, а не единичные цифры – это повод задуматься. Возможно, имеет место быть банальная накрутка, которая используется для того, чтобы быть выше в каталогах. Так владелец сайта получает больше переходов по ссылке и соответственно больше потенциальных клиентов. Разумеется, это считается нечестным способом, за

который каталоги банят сайты. Но это происходит не сразу, поэтому мошенники успевают получить свою пользу от мероприятия.

№	Наименование	1	2	3	4
1	ВАШ ДОМ - интернет-портал по строительству и ремонту	3,530	3,709	8,475	3,837
2	«СтройПортал.ру» Все Цены, Фото, Новости, Советы, ЧСЖИДЕРЫ	2,429	2,416	7,057	2,291
3	Компания *** (строительство, отделка, ремонт)	78	1,445	2,610	2
4	Информационно-поисковая система строителя «СТРОИТ.РУ»	1,421	1,437	4,043	2,119
5	Строительные компании, цены, доска объявлений, отзывы, с...	1,602	1,342	3,819	776
6	«Тара-Артстрой» Дизайн интерьеров, ремонт и отделка ин...	1,349	1,290	4,828	1,022
7	Ремонтник Антон и частная мастерская в строительстве	1,078	1,091	3,296	1,351
8	Двери и окна - все двери	1,097	1,086	27,679	666
9	Альта-Д - производство окон, строительство коттеджей	1,076	1,077	2,984	644
10	ДРЕФ: Межкомнатные, входные, межкомнатные двери из массива	1,021	1,026	4,003	6
11	Окна пластиковые ПВХ, алюминевые, деревянные	1,023	1,016	3,004	17

Конечно, совсем не обязательно, что все вышеописанные «критические моменты» являются поводом для того, чтобы отказаться от услуг фирмы... Но если вы обнаружили выполнение одного или нескольких вышеперечисленных условий, обязательно следует задуматься и не спешить: быть щепетильней в выборе, придирчивей к деталям. Действуя осторожно – вы защищаете себя и свои деньги. Ведь лучше немного поосторожничать на старте, чем потом кусать локти на финише.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ).
2. Уголовно – процессуальный кодекс РФ от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 05.04.2013).
3. Уголовный кодекс РФ (в ред. Федеральных законов от 05.04.2013 № 59-ФЗ).
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (в ред. Федеральных законов от 23.02.2013 № 14-ФЗ).

5. Федеральный закон от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 05.04.2013 N 37-ФЗ).

6. Способы мошенничества в сфере строительства и реализации жилья.
Режим доступа: <http://www.annexus.su/realestate/right/antistroy/zhil>.