

Научная статья

УДК 343.985.1

DOI 10.17150/2500-4255.2022.16(1).73-81



## ПРЕСТУПЛЕНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

А.В. Варданян

Ростовский юридический институт Министерства внутренних дел Российской Федерации, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

### Информация о статье

Дата поступления

14 октября 2021 г.

Дата принятия в печать

18 февраля 2022 г.

Дата онлайн-размещения

11 марта 2022 г.

### Ключевые слова

Долевое строительство жилья и иных объектов недвижимости; застройщик; дольщик; объект долевого строительства; договор долевого участия в строительстве; эскроу-счет; преступность в строительной сфере

**Аннотация.** В статье автор обращает

внимание на высокую адаптивность преступности в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости по отношению к модернизирующемуся законодательству, нацеленному на защиту прав и законных интересов добросовестных участников данных правоотношений. Будучи разновидностью экономической преступности, которой присущи такие типичные криминалистически значимые качества, как общая и юридическая грамотность, профессиональная компетентность, коммуникабельность, наличие социально значимых связей в государственных и муниципальных органах, психологическая гибкость и т.п., субъекты преступлений в сфере долевого строительства продолжают внедрять в практику способы и приемы преступной деятельности, которые в общем виде можно охарактеризовать как попытки формально обойти требования законодательства: будь это принятый и вступивший в силу 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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ или внесенные в него такие серьезные поправки (вступившие в силу с 1 июля 2019 г.), как обязательное использование застройщиком режима эскроу-счетов, блокирующих возможность получения застройщиком денежных средств дольщика до выполнения им обязательств по завершению строительства многоквартирного дома и введению его в эксплуатацию. Более того, несмотря на принятие государством ряда действенных мер, количество проблемных объектов и обманутых дольщиков продолжает расти, причем официальные цифры не вполне отражают реалии и глубину проблемы в силу того, что значительная часть сделок по своей фактической стороне соответствует участию граждан в долевом строительстве жилья, но при этом она продолжает заключаться в неофициально принятой форме — договора долевого участия в строительстве, который подменяется различными суррогатами гражданско-правовых обязательств (договором инвестирования и пр.). Объекты долевого строительства в строящихся многоквартирных домах, разрешение на строительство которых было получено после 1 июля 2019 г., нередко реализуются через подставных лиц или подконтрольных застройщику организаций (фигурирующих в качестве дольщика в притворных сделках при заключении договоров долевого участия) через такую форму, как уступка права требования, не отражающую фактическую сторону данных правоотношений. Автор предлагает рекомендации по более тщательному исследованию субъективной стороны рассматриваемых деяний, что позволит установить притворный характер заключаемых сделок, а также выявить латентные социально значимые связи между лицами, вовлеченными в подобные правоотношения, вплоть до коррупционных связей с уполномоченными должностными лицами государственных и муниципальных органов.

Original article

## CRIMES IN THE FIELD OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION OF HOUSING AND OTHER REAL ESTATE OBJECTS: PROBLEMS OF LEGISLATION AND LAW ENFORCEMENT PRACTICE

Akop V. Vardanyan

Rostov Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation, Rostov-on-Don, the Russian Federation

**Article info**

Received  
2021 October 14  
Accepted  
2022 February 18  
Available online  
2022 March 11

**Keywords**

Shared-equity construction of housing and other real estate objects; developer; equity holder; object of shared-equity construction; agreement of equity participation in construction; escrow accounts; crime in the construction sector

**Abstract.** The author draws attention to the high adaptability of crimes in the sphere of shared-equity construction of housing and other real estate to the modernizing legislation aimed at protecting the rights and lawful interests of bona fide participants of these legal relations. Having such features, typical of economic criminals, as overall and legal literacy, professional competence, good interpersonal skills, connections in state and municipal agencies, psychological adaptability, etc., the offenders in the sphere of shared-equity construction continue to use the modes and methods of criminal activities that can be generally described as attempts to find a formal way to bypass legal requirements, whether the adopted and enforced Federal Law «On Participation in Shared-equity Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Some Legislative Acts of the Russian Federation» of December 30, 2004 № 214-ФЗ or such considerable amendments to it (effective from July 1, 2019) as obligatory use of escrow accounts by the developer, which prevents the developer from using the monetary funds of the equity holder before fulfilling the obligation to complete the construction of the apartment building and to put it into use. Moreover, in spite of some effective measures undertaken by the state, the number of problematic objects and deceived equity holders continues to grow, and the official statistics do not fully reflect the actual situation and scope of the problem because a considerable share of contracts that are, in fact, shared-equity construction, is still concluded in the unofficially accepted form of an agreement of equity participation in construction, which is substituted by various surrogates of civil obligations (investment agreement, etc.). The objects of shared equity in apartment buildings under construction, the permit for which was obtained after July 1, 2019, are often sold through front persons or organizations controlled by the developer (and appearing as equity holders in sham agreements on equity participation in construction) through a claim reassignment agreement, which does not reflect the actual side of such legal relations. The author presents his recommendations for more thorough research of the subjective side of the actions under consideration, which will make it possible to prove the fake nature of such agreements and to identify the latent socially relevant connections between persons involved in such legal relations, right down to the corruption links with specially authorized officials in state and municipal bodies.

Одним из проявлений масштабных реформ постсоветского этапа явилась модернизация строительной сферы, что в условиях всестороннего развития рыночных отношений ознаменовалось коммерциализацией жилищного строительства, появлением новых форм общественных отношений между застройщиками и клиентами, желающими за счет собственных денежных средств разрешить так называемый «квартирный вопрос». При этом особую популярность среди населения приобрела такая форма приобретения имущества, как долевое строительство жилья или иных объектов недвижимости [1], заключающаяся в поэтапном целевом внесении клиентом (дольщиком) денежных средств в конкретный строящийся капитальный объект (квартиру) в сроки и суммах, предусмотренных в соответствующих договорах.

Вместе с тем данное в целом позитивное явление, позволившее многим соотечественникам успешно реализовать существовавшие у них запросы на улучшение жилищных условий, не оказалось свободным от неблагоприятных последствий, проявившихся в массовых невыполнениях застройщиками принятых обязательств: от значительного нарушения сроков

строительства (порой в несколько лет) до недостающей (прекращения производства строительно-монтажных работ на определенном их этапе), а то и вовсе введения клиентов в заблуждение относительно намерений о строительстве жилого объекта. Как следствие, появилось множество проблемных строительных объектов и обманутых дольщиков, а судебно-следственная практика постепенно стала пополняться уголовными делами о преступлениях в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

Несмотря на предпринимаемые государством серьезные меры (которым будет дан краткий анализ далее), данная проблема далеко не исчерпана. Об этом свидетельствует продолжающийся рост числа проблемных объектов, зарегистрированных в Единой информационной системе жилищного строительства, опубликованной в сети Интернет. Так, на октябрь 2021 г. Единый реестр проблемных объектов включает 1 086 застройщиков и 2 855 домов<sup>1</sup>. Причем

<sup>1</sup> Единый реестр проблемных объектов // Единая информационная система жилищного строительства. URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов>.

представленные цифры не отражают реальной глубины обозначенной проблемы, поскольку не охватывают обширное количество фактов невыполнения застройщиками обязательств, оформленных вне официального заключения договора долевого участия в строительстве жилья, но по своей фактической стороне указывающих на аналогичные правоотношения<sup>2</sup>.

Многолетний эмпирический анализ показывает, что преступность в сфере долевого строительства модернизируется применительно к общим экономическим и социальным тенденциям, адаптируется к постепенно совершенствующейся правовой базе и, следовательно, повышающейся юридической грамотности населения и самих субъектов преступления [2]. Так, если на этапе возникновения указанной формы правоотношений в сфере строительства наиболее типичными способами совершения этих преступлений выступали мошенничества в виде многократных продаж одного и того же объекта (квартир, парковочных мест) различным лицам либо невыполнение строительных работ (создание видимости строительства) как содержание обмана или злоупотребления доверием, то в современных условиях на фоне все еще встречающихся случаев привлечения денежных средств без намерения осуществлять строительство (в том числе в сочетании с продажами одного и того же объекта разным клиентам)<sup>3</sup> в большей степени характерно строительство многоквартирного объекта с нарушением установленных правил, требований, стандартов, что влечет невозможность введения дома в эксплуатацию либо инициирование процедуры сноса<sup>4</sup>, т.е. все чаще речь идет о демонстрации клиентам намерений фактического выполнения обязательств (в виде реального возведения многоэтажного дома), которые оказались не в полной мере реализованы вследствие обоснованных либо необоснованных (особенно по мнению застройщиков) требований, предписаний, решений уполномоченных государственных и (или) муниципальных органов, наделенных функциями контроля и (или) надзора, а также правоохранительных органов.

<sup>2</sup> Уголовное дело № 1-4/2020 // Центральный районный суд г. Сочи Краснодарского края. URL: <http://sochi-centralny.krd.sudrf.ru>.

<sup>3</sup> Уголовное дело № 1-507/2019 // Там же.

<sup>4</sup> Уголовное дело № 1-210/2018 // Усть-Лабинский районный суд Краснодарского края. URL: <http://ust-labinsky.krd.sudrf.ru>.

В то же время расследование преступлений в сфере жилищного строительства всегда сопровождалось массой трудностей, обусловленных комплексом факторов: от самого по себе организационно и технически сложного процесса строительства, обширной и разнообразной документации, сопровождающей этот процесс (разрешительной, технической, учетно-отчетной, исполнительной, бухгалтерской и т.д.), до принятия заинтересованными лицами комплекса мер по сокрытию преступлений и осуществлению противодействия расследованию, включая участие в таких действиях высокопоставленных коррумпированных должностных лиц государственных и (или) муниципальных органов, лоббирующих выгодные им решения. В этой связи, несмотря на наличие в юридической науке ряда работ, посвященных данной тематике [3–8], необходимо продолжать исследования в обозначенном направлении. В рамках настоящей работы обратим особое внимание на такой аспект указанной глобальной и разноплановой проблемы, как типичные способы и приемы совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, поскольку, как известно, именно в способе совершения преступлений наиболее наглядно отражаются характер совершенных противоправных действий [9], и именно этот элемент традиционно признается ключевым элементом криминалистической характеристики преступлений [10–13] как научной абстракции, на основе системного обобщения отражающей закономерности совершения соответствующей категории преступлений. Вместе с тем типичные способы совершения указанных деяний рассматриваются не изолированно, а в контексте с иными взаимосвязанными обстоятельствами, характеризующими деяние.

Итак, как уже отмечалось, на этапе становления такой формы взаимоотношений застройщиков и клиентов, как долевое строительство (ранний постсоветский период), среди недобросовестных застройщиков процветал способ совершения данных деяний, связанный с неоднократной продажей квартир в строящихся и (или) построенных домах разным покупателям. При этом юридическим подтверждением факта, предмета и обстоятельств купли-продажи готового объекта недвижимости являлся договор долевого участия в строительстве, который изначально заключался в простой письменной форме, требования регистрации такого

договора в государственных органах на тот момент не было. Усилению преступного интереса недобросовестных застройщиков также способствовало отсутствие единого электронного информационного ресурса (удобного и доступного для участников сделки, а также лиц, осуществляющих публичные функции), официально и систематизировано отражающего основные сведения обо всех объектах недвижимости, находящихся в пределах Российской Федерации, и о зарегистрированных правах на них.

Средством законодательного реагирования на данные факты явилось принятие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (далее — Закон № 214-ФЗ), регламентирующего правовые основы общественных отношений, содержанием которых выступает привлечение денежных средств граждан и юридических лиц в конкретные строящиеся объекты, а также гарантии защиты прав и законных интересов участников этих правоотношений, прежде всего — дольщиков. Не претендуя на изложение всех предусмотренных законом средств защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, отметим такие для того времени нововведения, как право застройщика привлекать денежные средства дольщиков только при наличии разрешения на строительство, а также государственная регистрация договора участия в долевом строительстве в подразделениях Росреестра в сочетании с внесением дольщиком денежных средств только после государственной регистрации (что исключило впредь двойные продажи одного и того же объекта) и пр.

По замыслу законодателя принятые меры должны были блокировать или хотя бы минимизировать названные ранее противоправные деяния. Однако данный вид преступности относится к экономической сфере, характеризуется наличием у субъектов общей и юридической грамотности, профессиональной компетентности, целеустремленности и коммуникабельности [14–18], что позволило ему быстро и гибко адаптироваться к изменившимся условиям. Так, в первые месяцы действия Закона № 214-ФЗ одним из типичных нарушений являлось оформление (при необходимости переоформление) договоров участия в долевом строительстве жилья не реальными датами, а датами, предше-

ствующими вступлению в силу требования о государственной регистрации договора (включая «переписывание» договоров долевого участия «задними числами» с уговорами дольщиков в необходимости данной меры во избежание отказа Росреестра в последующей государственной регистрации права собственности на построенное жилье). Многоквартирные дома нередко продолжали (и по сей день продолжают) строиться вопреки отсутствию разрешения на строительство либо с превышением этажности и площади на участках, не предназначенных для строительства многоквартирных домов, а имеющих совсем иной целевой режим разрешенного использования (в лучшем случае для строительства индивидуального жилого дома). При этом застройщики рассчитывают на дальнейшее урегулирование данной проблемы, включая режим судебного рассмотрения, в том числе с использованием коррупционных ресурсов и схем<sup>5</sup>. Количество проблемных объектов (включая долгострой и дома, подлежащие сносу) продолжало расти, как следствие, больше становилось обманутых дольщиков.

При этом в действиях представителей застройщиков далеко не всегда прослеживался умысел на совершение обмана либо введение в заблуждение клиентов, присущего мошенничеству [19], особенно в случаях, когда дома действительно строились, денежные средства дольщиков расходовались по прямому назначению. Однако в процессе строительства застройщиком допускались грубые нарушения, которые не позволяли ввести построенный объект в эксплуатацию, а в некоторых случаях приводили к принятию в установленном порядке решения о сносе здания с аннулированием ранее принятых решений о регистрации права собственности дольщиков в соответствующем государственном реестре. Иными словами, в подобных случаях в действиях застройщика обман или введение в заблуждение относительно намерений построить дом и передать клиенту выделенный объект отсутствовали объективно, а не вследствие допущения комплекса мер по сокрытию преступления [20]. Массовое распространение подобных ситуаций в очередной раз побудило законодателя модернизировать действующие нормы уголовного закона.

<sup>5</sup> Сложная схема: завершено расследование по делу бывших вице-мэров Сочи // РБК. 2020. 29 окт. URL: <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/29/10/2020/5f9a99259a7947588fa0d96c>.



Федеральным законом «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» от 1 мая 2016 г. № 139-ФЗ в УК РФ была введена ст. 200.3. Данная новелла установила ответственность за привлечение денежных средств в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. При этом норма нейтрально относится к мотивам, целям, интересам представителя застройщика, будь они продиктованы стремлением совершить обман, ввести в заблуждение или желанием повысить уровень продаж, продемонстрировать собственную значимость, компетентность и т.д. Ключевым обстоятельством являлось доказывание самого факта привлечения денежных средств граждан при игнорировании требований и порядка, установленных законодательством о долевом строительстве. Практически это проявляется в использовании денежных средств граждан при отсутствии либо недействительности (истечения срока, аннулирования) разрешения на строительство, строительстве дома с несоблюдением характеристик, указанных в проектной документации, в соответствии с которой было получено разрешение на строительство, и т.д.<sup>6</sup> Однако законодатель, с одной стороны, оставляет содержание данной нормы бланкетной, не уточняя степень серьезности допущенных нарушений, предоставляя таким образом правоприменителю возможность самостоятельно определять наличие в том или ином нарушении признаков преступления (общественная опасность, противоправность, виновность, наказуемость), а не иного правонарушения, что само по себе влечет неоднозначную правоприменительную практику, приводит к возникновению конфликтных следственных ситуаций и усиливает активность стороны защиты по опровержению события и (или) состава преступления. С другой стороны, законодатель предусматривает возможность прекращения уголовного преследования по специальным основаниям: в случа-

ях добровольного возмещения застройщиком финансовых потерь клиенту либо принятия мер, обеспечивших введение дома в эксплуатацию.

Также в развитие гарантий защиты прав и законных интересов участников долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости в Закон № 214-ФЗ были введены новеллы, вступившие в силу с 1 июля 2019 г., регулирующие процедуру оплаты дольщиками стоимости приобретаемого объекта долевого строительства, в частности путем не непосредственной передачи денежных средств застройщикам (наличными либо на счет строительной организации), а на специально открытые в банках эскроу-счета.

Казалось бы, вступление в силу данного порядка анонсировало окончательное разрешение проблемы обманутых дольщиков, ведь внесенные на эскроу-счета денежные средства блокируются до выполнения застройщиком своих обязательств, а именно: завершения строительства, введения объекта в эксплуатацию, регистрации права собственности хотя бы по одной из квартир в данном доме. Лишь после этого застройщику становятся доступны указанные денежные средства. Однако и эта мера не стала панацеей, заинтересованные застройщики быстро нашли варианты ее обхода.

Во-первых, многие застройщики при фактической продаже квартир (равно и иных выделенных конкретных объектов — парковочных мест, нежилой недвижимости, в том числе коммерческой) в формате долевого участия в строительстве продолжают документально оформлять такие правоотношения вне указанной формы: по предварительному договору, договору инвестирования (участия в инвестиционной деятельности) и пр. Использование внешне другой формы правоотношений, как им представляется, позволяет миновать требования Закона № 214-ФЗ, касающиеся не только помещения денежных средств на эскроу-счета, но и регистрации договора в Росреестре. Однако фактическое содержание такого договора, что становится очевидным при анализе данного документа (хотя бы в рамках осмотра документов как следственного действия), указывает на привлечение денежных средств клиентов именно для участия в долевом строительстве, а не для совместного ведения бизнеса (с последующей предполагаемой определенной выгодой, а равно несением рисков неблагоприятных последствий, что на самом деле предусматривает такая форма, как инвестирование в строительство).

<sup>6</sup> Уголовное дело № 1-260/2019 // Лазаревский районный суд Краснодарского края. URL: <http://sochi-lazarevsky.krd.sudrf.ru>.

Как следует из протоколов допросов лиц, внесших денежные средства в счет строительства конкретных выделенных объектов в многоквартирных домах, ими приобретались квартиры или иные объекты исключительно для решения собственных жилищных вопросов, а не для участия в инвестиционной деятельности<sup>7</sup>.

Во-вторых, введение режима эскроу-счетов закономерно сочеталось с установлением переходного периода, поскольку само по себе строительство многоквартирного дома — длительный и трудоемкий процесс (технически и организационно), который не может быть осуществлен мгновенно. Поэтому даже добросовестные застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2019 г., стремились на максимально возможный срок оттянуть переход на режим работы с эскроу-счетами, что в рамках правового поля было реально сделать при наличии следующих условий: готовность дома от 6 до 30 % (в зависимости от определенных характеристик объекта); продажа не менее 10 % площадей (включая квартиры, нежилые площади, парковочные места). По такому пути, как создание видимости соответствия указанным критериям за счет продажи строящихся объектов долевого строительства доверенным лицам (а равно и подконтрольным индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам) пошли и многие так называемые менее добросовестные застройщики, а также те из них, которым банк отказал в выдаче целевого кредита. Объекты в таких домах продолжают продаваться, минуя процедуру внесения денежных средств на эскроу-счета.

В-третьих, что касается многоквартирных домов, разрешение на строительство которых получено после вступления в силу анализируемых поправок об эскроу-счетах, то и здесь практика свидетельствует об осуществлении застройщиками попыток, обходя данный режим, получить от клиентов денежные средства напрямую в процессе строительства дома, а не после завершения, как установлено законом. В частности, анализ предложений в данном сегменте рынка, анонимное интервьюирование участников долевого строительства позволили установить, что получила распространение такая схема, как использование подставных лиц (физических лиц, индивидуальных предпри-

нимателей либо организаций), выступающих в качестве дольщиков, первично приобретающих объекты долевого строительства зачастую по заниженным ценам, близким к себестоимости объекта. Именно данные денежные средства поступают на счета эскроу. Реальным же клиентам, желающим приобрести объекты долевого строительства в данном многоквартирном доме, предлагается приобрести выкупленные доверенными лицами либо подконтрольными организациями объекты по цене, значительно превышающей первоначальную по договору уступки права требования.

В подобных схемах формально действия происходят в рамках правового поля: ведь не запрещено перепродавать объекты долевого участия в строительстве в соответствии с нормами гражданского права. Однако в данном случае такие действия являют собой тщательно продуманные способы сокрытия подлинного умысла и целей заинтересованных лиц. Фактически имеет место привлечение денежных средств в нарушение правил об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости, поскольку первичное приобретение подставными лицами квартир носит притворный характер и не отражает собой действительной свободной воли лиц, желающих приобрести жилье для собственных нужд в строящемся доме.

В-четвертых, усиление мер контрольно-надзорного характера в строительной сфере спровоцировало рост фактов использования уполномоченными должностными лицами государственных или муниципальных органов своих служебных полномочий вопреки интересам службы<sup>8</sup>: незаконная выдача разрешения на строительство многоквартирного дома, незаконное продление сроков строительства, незаконное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию либо, напротив, незаконные отказы, приостановления, отмены, аннулирования соответствующих разрешений, а равно иные сходные или взаимосвязанные заведомо незаконные и (или) необоснованные решения. И хотя данная разновидность анализируемых деяний зачастую все еще остается латентной, постепенно практика нарабатывает уголовные дела в отношении соответствующих должностных лиц, что следует признать позитивным вектором в борьбе с преступностью, так как именно

<sup>7</sup> Уголовное дело № 1-340/2019 // Адлерский районный суд г. Сочи Краснодарского края. URL: <http://sochi-adler.krd.sudrf.ru>.

<sup>8</sup> Уголовное дело № 1-437/2014 // Центральный районный суд г. Сочи Краснодарского края. URL: <http://sochi-centralny.krd.sudrf.ru>.

эта форма отражает сложный коррупционный характер взаимоотношений застройщиков с представителями власти, как раз в таком случае выявляются тщательно завуалированные коррупционные схемы [21; 22].

Резюмируя изложенное, отметим, что сфера долевого строительства жилья, несмотря на введение ряда гарантий, запретов и ограничений, продолжает оставаться привлекательной как для недобросовестных представителей бизнеса, так и коррумпированных чиновников государственных и муниципальных органов. При выявлении фактов данных деяний, возбуждении уголовного дела и последующем рассле-

довании необходимо в большей степени акцентировать внимание не только на объективные признаки преступления (в частности, внешне выраженный характер действий лиц, попавших в орбиту уголовно-процессуальных отношений), но и на их субъективную составляющую (умысел, мотив, цель). Нужно исследовать наличие и характер формальных и неформальных (в том числе латентных) связей между застройщиками и подконтрольными (подставными, фиктивными) покупателями, застройщиками и должностными лицами уполномоченных органов, принявшими заведомо незаконное или необоснованное решение.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Лазаренкова О.Г. Новеллы законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов / О.Г. Лазаренкова // Градостроительное право. — 2016. — № 2. — С. 15–18.
2. Киселева Л.В. История развития экономических преступлений в сфере строительства как нарастающая опасность подрыва экономической безопасности Российской Федерации / Л.В. Киселева, К.А. Зеленков // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. — 2010. — № 2 (13). — С. 266–268.
3. Блинов А.С. Долевое участие в инвестировании строительства: проблемы формирования нормативно-правовой базы и судебной практики / А.С. Блинов // Правовые вопросы недвижимости. — 2005. — № 2. — С. 14–16.
4. Газиев М.С. Характеристика личности потерпевших от корыстных преступлений в сфере жилья / М.С. Газиев // Российский следователь. — 2009. — № 13. — С. 14–15.
5. Жнакин А.Н. Противодействие преступлениям в сфере долевого строительства многоквартирных домов / А.Н. Жнакин // Законность. — 2016. — № 3 (977). — С. 4–5.
6. Макаренко И.А. Преступные нарушения законодательства об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости: уголовно-правовые и криминалистические аспекты / И.А. Макаренко, С.А. Григорян // Сибирские уголовно-процессуальные и криминалистические чтения. — 2021. — № 1 (31). — С. 71–80.
7. Григорян С.А. Законодательство в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости как источник для формирования частной криминалистической методики расследования указанных деяний / С.А. Григорян. — DOI 10.24411/2587-9820-2020-10051 // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. — 2020. — № 3 (15). — С. 35–42.
8. Лопатин С.А. Особенности криминалистической характеристики мошенничества в области инвестиционного строительства / С.А. Лопатин // Вестник Владимирского юридического института. — 2009. — № 4 (13). — С. 96–100.
9. Коновалов С.И. Междисциплинарный характер категории «способ преступления»: проблема соотношения уголовно-правовых, уголовно-процессуальных и криминалистических аспектов / С.И. Коновалов, О.В. Айвазова // Юристы-Правоведы. — 2007. — № 4 (23). — С. 17–22.
10. Грибунов О.П. К вопросу о способах совершения мошенничества в сфере автострахования / О.П. Грибунов, С.И. Усачев // Юристы-Правоведы. — 2020. — № 1 (92). — С. 151–154.
11. Грибунов О.П. Основные способы совершения краж автотранспорта организованными преступными группами / О.П. Грибунов, В.Р. Столбов. — DOI 10.18287/2542-047X-2020-6-2-101-106 // Юридический вестник Самарского университета. — 2020. — Т. 6, № 2. — С. 101–106.
12. Грибунов О.П. Способ совершения хищений нефтепродуктов на объектах железнодорожного транспорта как основополагающий элемент в структуре криминалистической характеристики / О.П. Грибунов, М.О. Долматова. — DOI 10.24411/2587-9820-2019-00004 // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. — 2019. — № 2 (10). — С. 19–26.
13. Айвазова О.В. Криминалистическое учение о способе преступления как теоретико-методологическая основа для формирования классификации способов совершения преступлений в сфере производства и оборота фальсифицированных лекарственных средств / О.В. Айвазова, Г.А. Варданян // Философия права. — 2015. — № 1 (68). — С. 63–67.
14. Gottschalk P. White-Collar Crime Research / P. Gottschalk, L. Gunnesdal. — DOI 10.1007/978-3-319-75292-1\_1 // White-Collar Crime in the Shadow Economy. — Cham : Palgrave Pivot, 2018. — P. 1–14.
15. Levi M. Organized Fraud and Organizing Frauds: Unpacking Research on Networks and Organization / M. Levi. — DOI 10.1177/1748895808096470 // Criminology & Criminal Justice. — 2008. — Vol. 8, iss. 4. — P. 389–419.
16. Swan E. Market Abuse Regulation / E. Swan, J. Virgo. — Oxford : Oxford Univ. Press, 2010. — 440 p.
17. Shelley L. Dark Commerce: How a New Illicit Economy is Threatening Our Future / L. Shelle. — Princeton : Princeton Univ. Press, 2018. — 357 p.
18. Rosenfeld R. Explaining Recent Crime Trends / R. Rosenfeld, D. Weisburd. — DOI 10.1007/s10940-016-9317-6 // Journal of Quantitative Criminology. — 2016. — Vol. 32, iss. 3. — P. 329–334.
19. Грибунов О.П. Некоторые аспекты криминалистической профилактики мошенничества, сопряженного с преднамеренным неисполнением договорных обязательств в сфере предпринимательской деятельности / О.П. Грибунов, А.Н. Залескина // Сибирские уголовно-процессуальные и криминалистические чтения. — 2021. — № 2 (32). — С. 52–62.

20. Айвазова О.В. Некоторые особенности сокрытия преступлений, совершенных субъектами, выполняющими управленческие функции в коммерческих и иных организациях / О.В. Айвазова // Криминалистика: актуальные вопросы теории и практики : сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф. — Ростов-на-Дону, 2020. — С. 28–35.

21. Степаненко Д.А. Принципы построения общей методики расследования взяточничества и иных коррупционных преступлений / Д.А. Степаненко, Р.А. Степаненко. — DOI 10.24411/2587-9820-2020-10064 // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. — 2020. — № 3 (15). — С. 149–156.

22. Степаненко Д.А. Обстоятельства, подлежащие установлению и доказыванию по уголовным делам о коррупционных преступлениях / Д.А. Степаненко, Ю.П. Гармаев, Е.В. Гулина // Вестник Дальневосточного юридического института МВД России. — 2019. — № 4 (49). — С. 45–53.

## REFERENCES

1. Lazarenkova O.G. Novels of Legislation on Participation in Shared Construction of Apartment Houses. *Gradostroitel'noe pravo = Town-Planning Law*, 2016, no. 2, pp. 15–18. (In Russian).

2. Kiselyeva L.V., Zelenkov K.A. The History of Development of the Economic Crimes in the Sphere of Construction as a Rising Danger Sapping Economic Security of the RF. *Yuridicheskaya nauka i praktika: Vestnik Nizhegorodskoi akademii MVD Rossii = Legal Science and Practice: Journal of Nizhny Novgorod Academy of the Ministry of the Interior of the Russian Federation*, 2010, no. 2, pp. 266–268. (In Russian).

3. Blinov A.S. Participatory investment in construction: problems of developing the legislative support and court practice. *Pravovye voprosy nedvizhimosti = Legal Issues of Real Estate*, 2005, no. 2, pp. 14–16. (In Russian).

4. Gaziev M.S. Characteristics of the personality of victims of mercenary crimes in the sphere of housing. *Rossiiskii sledovatel' = Russian Investigator*, 2009, no. 13, pp. 14–15. (In Russian).

5. Zhnakin A.N. Prevention of Crimes in the Sphere of Shared Construction of Block of Flats. *Zakonnost' = Legality*, 2016, no. 3, pp. 4–5. (In Russian).

6. Makarenko I.A., Grigoryan S.A. Criminal Violations of Legislation on Equity Construction of Housing and other Real Estate Objects: Criminal-Legal and Criminalistic Aspects. *Sibirskie ugovolno-protsessual'nye i kriminalisticheskie chteniya = Siberian Criminal Procedure and Criminalistic Readings*, 2021, no. 1, pp. 71–80. (In Russian).

7. Grigoryan S.A. Legislation in the Field of Shared Construction of Housing and other Real Estate as a Source for the Formation of Private Forensic Methods of Investigation of these Acts. *Kriminalistika: vchera, segodnya, zavtra = Criminalistics: Yesterday, Today, Tomorrow*, 2020, no. 3, pp. 35–42. (In Russian). DOI: 10.24411/2587-9820-2020-10051.

8. Lopatin S.A. Features Criminological Characteristics of fraud in Investment Construction. *Vestnik Vladimirskego yuridicheskogo instituta = Bulletin of Vladimir Law Institute*, 2009, no. 4, pp. 96–100. (In Russian).

9. Konovalov S.I., Aivazova O.V. Interdisciplinary Character of the Category Method of Crime: the Problem of Correlating Criminal-Legal, Criminal-Procedural and Criminal Aspects. *Yurist''-Pravoved'' = Lawyer-Legal Scholar*, 2007, no. 4, pp. 17–22. (In Russian).

10. Gribunov O.P., Usachev S.I. To the Question of the Methods of Commission of Fraud in the Field of the Car Insurance. *Yurist''-Pravoved'' = Lawyer-Legal Scholar*, 2020, no. 1, pp. 151–154. (In Russian).

11. Gribunov O.P. Main Ways to Commit Theft of Vehicles by Organized Criminal Groups. *Yuridicheskii vestnik Samarskogo universiteta = Juridical Journal of Samara University*, 2020, vol. 6, no. 2, pp. 101–106. (In Russian). DOI: 10.18287/2542-047X-2020-6-2-101-106.

12. Gribunov O.P., Dolmatova M.O. Method of Committing Theft of Petroleum Products at Railway Transport Facilities as a Fundamental Element in the Structure of Forensic Characteristics. *Kriminalistika: vchera, segodnya, zavtra = Criminalistics: Yesterday, Today, Tomorrow*, 2019, no. 2, pp. 19–26. (In Russian). DOI: 10.24411/2587-9820-2019-00004.

13. Aivazova O.V., Vardanyan G.A. Criminalistic Doctrine about the Methods of Crime as a Theoretical and Methodological Basis for the Formation of Classification of Methods of Committing Crimes in the Sphere of Counterfeit Medicines Production and Sale. *Filosofiya prava = Philosophy of Law*, 2015, no. 1, pp. 63–67. (In Russian).

14. Gottschalk P., Gunnesdal L. White-Collar Crime Research. *White-Collar Crime in the Shadow Economy*. Cham, Palgrave Pivot, 2018, pp. 1–14. DOI: 10.1007/978-3-319-75292-1\_1.

15. Levi M. Organized Fraud and Organizing Frauds: Unpacking Research on Networks and Organization. *Criminology & Criminal Justice*, 2008, vol. 8, iss. 4, pp. 389–419. DOI: 10.1177/1748895808096470.

16. Swan E., Virgo J. *Market Abuse Regulation*. Oxford University Press, 2010. 440 p.

17. Shelley L. *Dark Commerce: How a New Illicit Economy is Threatening Our Future*. Princeton University Press, 2018. 357 p.

18. Rosenfeld R., Weisburd D. Explaining Recent Crime Trends. *Journal of Quantitative Criminology*, 2016, vol. 32, iss. 3, pp. 329–334. DOI: 10.1007/s10940-016-9317-6.

19. Gribunov O.P., Zaleskina A.N. Some Aspects of the Forensic Prevention of Fraud Connected with the Intentional Breach of Contract in the Sphere of Entrepreneurship. *Sibirskie ugovolno-protsessual'nye i kriminalisticheskie chteniya = Siberian Criminal Procedure and Criminalistic Readings*, 2021, no. 2, pp. 52–62. (In Russian).

20. Aivazova O.V. Some specifics of hiding crimes committed by persons performing managerial functions in commercial and other organizations. *Criminalistics: Topical Issues of Theory and Practice. Materials of International Research Conference*. Rostov-on-Don, 2020, pp. 28–35. (In Russian).

21. Stepanenko D.A., Stepanenko R.A. Principles of the General Methodology of Investigation of Bribery and other Corruption Crimes. *Kriminalistika: vchera, segodnya, zavtra = Criminalistics: Yesterday, Today, Tomorrow*, 2020, no. 3, pp. 149–156. (In Russian). DOI: 10.24411/2587-9820-2020-10064.

22. Stepanenko D.A., Garmaev Yu.P., Gulina E.V. Circumstances to be Established and Proved Corruption Criminal Cases. *Vestnik Dal'nevostochnogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii = Vestnik of Far Eastern Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of the Russia*, 2019, no. 4, pp. 45–53. (In Russian).



#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

*Варданян Акоп Варздатович* — начальник кафедры криминалистики и оперативно-разыскной деятельности Ростовского юридического института Министерства внутренних дел Российской Федерации, доктор юридических наук, профессор, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация; e-mail: avardanyan@yandex.ru.

#### ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

Варданян А.В. Преступления в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости: проблемы законодательства и правоприменительной практики / А.В. Варданян. — DOI 10.17150/2500-4255.2022.16(1).73-81 // Всероссийский криминологический журнал. — 2022. — Т. 16, № 1. — С. 73–81.

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

*Vardanyan, Akop V.* — Head, Chair of Criminalistics and Operational Search Activities, Rostov Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation, Doctor of Law, Professor, Rostov-on-Don, the Russian Federation; e-mail: avardanyan@yandex.ru.

#### FOR CITATION

Vardanyan A.V. Crimes in the field of shared-equity construction of housing and other real estate objects: problems of legislation and law enforcement practice. *Vserossiiskii kriminologicheskii zhurnal = Russian Journal of Criminology*, 2022, vol. 16, no. 1, pp. 73–81. (In Russian). DOI: 10.17150/2500-4255.2022.16(1).73-81.