

*На правах рукописи*

**Григорян Спартак Арамович**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ  
И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

12.00.12 – Криминалистика; судебно-экспертная деятельность;  
оперативно-розыскная деятельность

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Ростов-на-Дону – 2021

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Башкирский государственный университет»

**Научный руководитель** доктор юридических наук, профессор  
**Макаренко Илона Анатольевна**

**Официальные оппоненты** **Бертовский Лев Владимирович,**  
доктор юридических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова», профессор кафедры криминалистики

**Андреев Александр Сергеевич,**  
кандидат юридических наук, доцент; федеральное государственное казенное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский юридический институт Министерства внутренних дел Российской Федерации»; профессор кафедры криминалистики и оперативно-разыскной деятельности;

**Ведущая организация** федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тульский государственный университет»

Защита состоится 1 июля 2021 года в 13 час. 00 мин. на заседании диссертационного совета Д.203.011.03, созданного на базе федерального государственного казенного образовательного учреждения высшего образования «Ростовский юридический институт Министерства внутренних дел Российской Федерации», 344015, г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, 83, аудитория 503.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Ростовского юридического института МВД России (<http://рюи.мвд.рф>).

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Ученый секретарь**  
диссертационного совета



**Ольга Владиславовна Айвазова**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность выбора темы диссертационного исследования.** Современная ситуация в сфере жилищного строительства такова, что, согласно данным Единого реестра проблемных объектов, опубликованного в Единой информационной системе жилищного строительства<sup>1</sup>, в целом по стране официально насчитывается около трех тысяч домов, оказавшихся недостроенными (проблемными), а также более тысячи застройщиков, имеющих обязательства в отношении этих объектов. Нарушены сроки завершения строительства и сроки передачи дольщикам принадлежащей им доли более, чем на 6 месяцев, в отношении 767 домов, реализуются различные процедуры банкротства в отношении более двух тысяч домов. За этими официальными цифрами - более сотни тысяч обманутых дольщиков, так и не получивших заблаговременно оплаченную и долгожданную недвижимость, а то и лишившихся единственного жилья, реализованного в счет гарантированного приобретения новостройки. Данные альтернативных и независимых источников (в том числе различных общественных организаций, движений, союзов, фондов: «Фонд защиты прав обманутых дольщиков», «Движение обманутых дольщиков России», «Сила в движении» и др.) называют и более впечатляющее количество обманутых дольщиков (от двухсот тысяч до десяти миллионов), что обусловлено расхождениями в понимании критериев, позволяющих отнести объект строительства к категории проблемного, а инвестора признать обманутым дольщиком (в том числе с учетом применяемых субъектами преступления приемов, направленных на обход законодательства об участии в долевом строительстве). До вступления в силу Федерального закона от 01 мая 2016 г. № 139-ФЗ, застройщикам, в зависимости от конкретных обстоятельств преступного деяния, чаще всего инкриминировались преступления, предусмотренные ст.ст. 159, 160, 201 УК РФ и другими нормами. При этом фактически доминировал состав мошенничества, совершенного в крупном и/или в особо крупном размере, а равно с использованием служебного положения.

В то же время следственно-судебные органы столкнулись с объективными трудностями доказывания имманентно присущего мошенничеству обмана и/или злоупотребления доверием как сознательных и целенаправленных действий, находящихся в причинно-следственной связи с невыполнением гражданско-правовых обязательств перед дольщиками. При мошенничестве требуется достоверно установить, что, убеждая граждан или представителей юридических лиц в необходимости совершения тех или иных юридически значимых действий (в данном случае – инвестирования в счет строительства жилого дома или иного помещения с последующей передачей инвесторам принадлежащих им объектов), субъекты преступления изначально не намеревались выполнять свои обязательства, преду-

---

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

смотренные гражданско-правовыми документами. Однако, как следует из материалов уголовных дел, не является редкостью ситуации, когда, не отрицая факта недостроя объектов капитального строительства, невыполнения в полном объеме строительно-монтажных, отделочных и иных работ, а также не состоявшейся передачи дольщикам введенного в эксплуатацию жилья, недобросовестные застройщики зачастую категорически аргументированно опровергают преднамеренный характер наступления неблагоприятного результата, тем более – вследствие обмана /или злоупотребления доверием, что действительно подтверждается объективно другими доказательствами. Федеральным законом от 01 мая 2016 г. № 139-ФЗ Уголовный кодекс РФ пополнился ст. 200.3 «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», что, по замыслу законодателя, призвано усилить уголовно-правовые меры защиты прав и законных интересов дольщиков. Конструкция указанной нормы носит бланкетный характер, отсылая к отечественному законодательству, регулирующему правоотношения в сфере долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости.

Для наступления уголовной ответственности по ст. 200.3 УК РФ достаточно доказать факт привлечения денежных средств граждан в размере, превышающем три миллиона рублей, вопреки установленным правилам и/или порядку. При этом законодатель нейтрально относится к мотивам, которыми руководствовался недобросовестный застройщик, не требуя доказывания факта обмана или злоупотребления доверием. В норме ст. 200.3 УК РФ не называются четкие уголовно-наказуемые критерии нарушения законодательства о долевом строительстве (тогда как очевидно, что нарушение нарушению – рознь, - по степени общественной опасности, характеру и размеру вреда, иным последствиям), в соответствии с которыми деяние можно признать преступлением, а не проступком. Тем не менее, формулируя обвинение, следователь обязан конкретизировать в нем нормы строительного законодательства, которые были нарушены обвиняемым, а также аргументировать изложенные в постановлении о привлечении в качестве обвиняемого положения представленными доказательствами. Это закономерно влечет трудности в расследовании данных деяний, способствует отсутствию единообразия среди правоприменителей в интерпретации норм о долевом строительстве применительно к положениям ст. 200.3 УК РФ, а также продуцирует конфликтные следственные ситуации.

Уместно отметить, что вследствие относительной новизны такого явления, как долевое строительство жилья и иных объектов недвижимости, одноименная отрасль строительного законодательства продолжает переживать период активного формирования и совершенствования. Как известно, основным нормативным актом здесь является Федеральный закон РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законода-

тельные акты Российской Федерации». Однако за непродолжительный период действия указанного нормативного акта в него были внесены существенные изменения посредством принятия почти тридцати различных федеральных законов.

Наиболее заметным нововведением, признанным кардинально повлиять на снижение преступности в сфере долевого строительства, защиту прав и законных интересов дольщиков, является введение режима счетов эскроу, вступившего в силу с 1 июля 2019 г. Суть данного механизма заключается в передаче дольщиками денежных средств не напрямую застройщикам, а на счета эскроу, открытые в банковских учреждениях, выступающих в данном случае эскроу-агентами. Однако даже добросовестные застройщики по объективным причинам и в силу закономерных трудностей переходного периода не всегда оказались готовы сразу перейти на режим долевого строительства с использованием эскроу-счетов, в силу самого по себе организационно сложного и продолжительного характера строительных работ по возведению капитального объекта. Многоквартирные объекты, строительство которых началось до указанных нововведений, продолжают реализовываться по прежде сложившимся схемам, в чем наиболее заинтересованы застройщики, стремящиеся максимально отсрочить момент перехода на новые правила. Помимо объективных трудностей переходного периода, на рынке жилищного строительства остается немало недобросовестных застройщиков, которые, используя различные схемы, пытаются обойти законодательство о долевом строительстве, игнорируя не только режим эскроу-счетов, но и как таковое требование о государственной регистрации в росреестре договоров об участии в долевом строительстве. Указанные факторы побудили выбрать данную тему диссертационного исследования.

**Степень научной разработанности проблемы.** Криминалистические аспекты расследования экономических преступлений в сфере строительства стали более активно рассматриваться по мере коммерциализации строительной сферы в рамках общей тенденции формирования рыночных отношений. Хотя отдельные аспекты хищений при производстве строительных работ рассматривались и применительно к советскому периоду (Л.А. Сергеев). Разработке криминалистической методики расследования преступлений в сфере строительства посвящены труды ряда исследователей: Н.Ю. Макаровой, С.В. Задерако, Ю.Н. Кулешова и др. Некоторые исследователи, в частности, И.В. Веренич, И.В. Бандорина, А.Н. Буторов, С.С. Воронов, А.И. Леонов, О.Д. Соловьев, В.Ю. Яргутова сосредоточили свой научный и практический интерес на специфике использования специальных знаний при расследовании преступлений в сфере строительства и эксплуатации зданий, сооружений. Появление в контексте развития экономических отношений в сфере строительства такого явления, как долевое (инвестиционное) строительство жилья и иных объектов недвижимости, закономерно способствовало актуализации соответствующего интереса у преступности. Расследованию преступлений (преимущественно в виде мошенничества) в сфе-

ре жилищного (инвестиционного) строительства посвящены работы М.С. Газиева, А.Н. Розина, С.А. Лопатина и др. исследователей. Однако, во-первых, массовые не выполнения застройщиками обязательств перед своими инвесторами (дольщиками) в рамках участия в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости не исчерпываются мошенничеством (и даже родовым понятием хищения), о чем наглядно свидетельствует введение ст. 200.3 УК РФ; во-вторых, в течение последних нескольких лет произошли существенные изменения в регламентации законодательства о долевом строительстве и, как следствие, в структуре данного сегмента преступности.

**Цель** диссертационного исследования – разработка комплекса криминалистических рекомендаций, направленных на совершенствование методики расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости. Для достижения указанной цели разработана совокупность промежуточных **задач**:

- систематизация преступлений в сфере долевого строительства жилья с позиций положений о криминалистической классификации, выявление общности их криминалистически значимых качеств для определения содержания разрабатываемой частной криминалистической методики расследования;

- формирование теоретической базы диссертационного исследования путем анализа и систематизации диссертаций, монографий, иных источников специальной литературы, посвященных исследованию такого явления, как борьба с преступлениями в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости;

- формирование эмпирической базы диссертационного исследования путем анализа материалов уголовных дел о преступлениях в сфере строительства жилья и иных объектов недвижимости, а также иных репрезентативных источников правоприменительной практики;

- уточнение структуры криминалистической характеристики преступлений в сфере строительства жилья и иных объектов недвижимости;

- рассмотрение содержания элементов криминалистической характеристики преступлений в сфере строительства жилья и иных объектов недвижимости с позиций теоретико-методологических положений учения о криминалистической характеристике преступлений;

- исследование особенностей поступления первичной информации о преступлениях в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости;

- разработка перечня обстоятельств, подлежащих доказыванию при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, как элемента частной криминалистической методики;

- определение исходных следственных ситуаций, типичных для расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, а также комплекса адекватных для каждой из ситуаций действий следователя;

- разработка методико-криминалистических рекомендаций по совершенствованию производства отдельных следственных действий, типичных для расследования соответствующих деяний;

- формирование рекомендаций по повышению результативности использования потенциала специальных знаний при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

**Объект диссертационного исследования** – противоправная деятельность в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, а также деятельность уполномоченных субъектов правоохранительных органов по выявлению, раскрытию и расследованию указанных преступных посягательств.

**Предмет диссертационного исследования** – закономерности совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, а также криминалистические рекомендации по повышению результативности раскрытия и расследования указанных деяний.

**Теоретическую основу** диссертационного исследования образуют труды российских исследователей в сфере криминалистики и взаимосвязанных наук: Т.В. Аверьяновой, Ф.Г. Аминова, О.Я. Баева, П.П. Баранова, Р.С. Белкина, Л.В. Бертовского, А.В. Варданяна, А.Н. Васильева, Т.С. Волчецкой, Б.В. Волженкина, А.Ф. Вольнского, Б.Я. Гаврилова, А.Ю. Головина, В.Н. Григорьева, А.В. Гусева, Л.Я. Драпкина, С.Г. Еремина, О.А. Зайцева, Г.Г. Зуйкова, Е.П. Ищенко, Ю.А. Кашуба, И.Я. Козаченко, В.Я. Колдина, А.Н. Колесниченко, И.М. Комарова, С.И. Коновалова, Ю.Г. Корухова, В.П. Лаврова, А.М. Ларина, Н.А. Лопашенко, Ю.А. Ляхова, И.А. Макаренко, Г.М. Меретукова, А.П. Мясникова, Г.Г. Небратенко, В.В. Николока, В.А. Образцова, А.Н. Позднышова, О.В. Полстовалова, Н.И. Порубова, А.А. Протасевича, А.Р. Ратинова, С.Б. Россинского, Е.Р. Россинской, Н.А. Селиванова, Б.П. Смагоринского, А.Б. Соловьева, М.С. Строговича, А.Г. Филиппова, О.В. Химичевой, Л.Г. Шапиро, Ф.Г. Шахкелдова, С.А. Шейфера, М.А. Шматова, С.П. Щерба, П.С. Элькинд, Н.П. Яблокова, П.С. Яни и других ученых.

**Методологическая основа** диссертации представлена всеобщим универсальным диалектическим методом научного познания, способствующим глубокому и всестороннему исследованию закономерностей совершения обозначенной группы деяний, специфике деятельности по их расследованию и сопутствующим этой деятельности проблемам. В процессе осуществления исследования также реализовывались системно-структурный, формально-логический, сравнительно-правовой, социологический, статистический методы, анализ и синтез, индукция и дедукция и др., осуществлялись такие действия (приемы) познавательного характера, как наблюдение, обобщение, сравнение, абстрагирование, описание, моделирование, анкетирование и интервьюирование и др.

**Нормативную основу** исследования составляют: Конституция Российской Федерации, международное законодательство, Уголовный кодекс РФ, Уголовно-процессуальный кодекс РФ, законодательство, регулирующее правоотношения в сфере строительства (в том числе долевого строительства), а также землевладения и землепользования, жилищное законодательство, официальные документы, содержащие разъяснения по толкованию норм права; подзаконные нормативные акты, регулирующие деятельность субъектов расследования преступлений обозначенной категории.

**Эмпирическую базу** исследования составляют следующие информационные источники: результаты изучения 177 уголовных дел о преступлениях, предусмотренных ст.ст. 159, 159.4, 160, 165, 200.3, 201, 286 УК РФ, а также об иных смежных деяниях, совершаемых в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости; результаты интервьюирования 96 сотрудников следственных и оперативных подразделений, имеющих опыт выявления, раскрытия и расследования указанных преступлений, данные опубликованной статистики и судебной практики, иные открытые информационные источники.

**Научная новизна исследования** определяется тем, что настоящая диссертационная работа является одним из первых монографических трудов, специально посвященных расследованию преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости в условиях обновленного уголовного и уголовно-процессуального законодательства (принятия ст. 200.3 УК РФ, модернизации иных уголовно-правовых и уголовно-процессуальных норм), а также внесения существенных коррективов в законодательство в сфере строительства. В работе аргументировано и критически переосмыслены результаты предыдущих исследований по смежной проблематике, детально рассмотрены вопросы непосредственно по заявленному направлению, которые не получили широкого освещения в работах иных авторов. Подвергнуты системному научному анализу закономерности совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, итогом которого явилась авторская криминалистическая характеристика указанных деяний. На основе познанных закономерностей совершения преступлений указанной категории представлены методико-криминалистические рекомендации по совершенствованию организации расследования этих деяний (представлена авторская классификация типичных следственных ситуаций, даны рекомендации по повышению результативности производства типичных следственных действий, а также использования потенциала специальных знаний). О научной новизне проведенного диссертационного исследования свидетельствуют положения, вынесенные на защиту.

#### **Основные положения, выносимые на защиту:**

1. С позиции научных положений о криминалистической классификации, выделена группа деяний (предусмотренных ст.ст.: 159, 159.4, 160, 165, 200.3, 201, 286 УК РФ и др.), совершаемых в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, вхо-



дящая в содержание объекта разрабатываемой одноименной частной криминалистической методики. Несмотря на расположение их в различных главах уголовного закона, общность криминалистически значимых качеств этих деяний predetermined не только спецификой правоотношений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, но и единством механизма преступления (как сложной динамической системы, определяющей содержание преступных посягательств).

2. В содержательном аспекте под преступлениями в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости в рамках данной частной криминалистической методики предлагается понимать группу преступных деяний, совершаемых в связи со строительством многоквартирного дома или иного капитального объекта, путем:

- незаконного привлечения денежных средств граждан или юридических лиц в счет декларируемой передачи клиентам по мере завершения строительства и ввода в эксплуатацию помещения, являющегося частью (долей) указанного объекта капитального строительства, конкретизированной в гражданско-правовом договоре или ином документе, выполняющим функцию такого договора;

- обмана или злоупотребления доверием клиентов, нарушений законодательства о долевом строительстве (в т.ч. попыток обхода требований указанного законодательства);

- производства строительных работ вопреки отсутствию или недействительности разрешительной и иной необходимой документации на строящийся объект, а равно создания видимости проведения таковых;

- незаконных действий уполномоченных должностных лиц государственных или муниципальных органов, в связи с осуществлением разрешительных, а также контрольно-надзорных полномочий в сфере строительства.

3. Структуру криминалистической характеристики преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости образует совокупность следующих взаимосвязанных элементов: - криминалистически значимые особенности обстановки указанных преступлений (пространственно-временные и другие условия, влияющие на выбор соответствующих способов деяний, а также predetermined иные обстоятельства); - способы (приготовления, совершения, сокрытия) преступлений в сфере долевого строительства; - особенности оставляемых следов; - криминалистически значимые особенности субъектов преступлений; - криминалистически значимые особенности личности потерпевших; - характеристика объекта долевого строительства, выступающая предметом правоотношений в данной сфере, а также объект капитального строительства (строящийся многоквартирный дом или иной объект недвижимости), структурно содержащий соответствующий объект долевого строительства.

4. Содержание обстановки совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости обладает отчетливым своеобразием, продуци-

руемым спецификой механизма преступной деятельности и его отображением в следовой картине данного события, в свою очередь, представляющей собой совокупность документальных, материально-фиксированных, идеальных следов.

Под типичным местом совершения названных деяний следует понимать: 1) помещение (офис, кабинет) организации, в которой состоялись: - заключение договора об участии в долевом строительстве жилья или иных объектов недвижимости (вопреки существующему порядку), получение денежных средств в счет выполнения обязательств по договору (заключение фактически аналогичных сделок с подписанием документов, в обход действующего законодательства: «предварительного договора», «договора инвестирования», «договора займа», «долговой расписки» и т.д.); 2) помещение (служебный кабинет) уполномоченного должностного лица государственного или муниципального органа, выдавшего разрешение на строительство вопреки отсутствию оснований, принявшего иные незаконные решения в связи со строительством и/или введением в эксплуатацию объекта долевого строительства жилья или иной недвижимости; помещение (служебный кабинет) иных сотрудников, которым, в силу служебных обязанностей поручено составление соответствующей документации, ее оформление, учет, ведение делопроизводства и т.д.; 3) непосредственный участок пространства, в пределах которого осуществляется (либо должно осуществляться) строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, согласно гражданско-правовым обязательствам.

Несмотря на то, что преступлениям в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости имманентно присущи действия по фальсификации или иному искажению разрешительной, учетно-отчетной, правоустанавливающей, гражданско-правовой, текущей документации, учет в качестве элемента обстановки преступления земельного участка, на котором осуществляется либо предполагается строительство, необходим, поскольку позволяет увидеть связь относительно: - предполагаемого объекта капитального строительства, согласно разрешительной документации, его соответствия категориям земель и разрешенному назначению их использования; - обязательств, предусмотренных гражданско-правовым договором; - реального хода и результатов строительства относительно как соответствия объекта характеристикам, предусмотренным в разрешительной документации, так и выполнения обязательств по передаче дольщикам завершенного строительством объекта.

5. Способы совершения анализируемых деяний могут представлены в виде следующей классификации:

1) Привлечение денежных средств дольщиков без намерения выполнить обязательства по передаче клиенту оговоренного объекта долевого строительства после завершения работ: а) полное отсутствие строительных работ; б) минимальный объем строительных ра-

бот для создания видимости выполнения обязательств; в) неоднократные продажи одного и того же объекта разным клиентам.

2) Строительство многоквартирного дома и/или привлечение денежных средств дольщиков вопреки отсутствию или недействительности разрешения на строительство, наличию иных ограничений: а) отсутствие разрешения на строительство как такового; б) истечение срока действия разрешения на строительство, отказ в продлении срока действия, не обращение застройщика в установленном порядке о рассмотрении вопроса о продлении срока действия разрешения на строительство; в) недействительность (аннулирование) разрешения на строительство; г) строительство на земельном участке, не предназначенном для строительства многоквартирного дома; д) строительство на земельном участке и/или привлечение денежных средств клиентов вопреки аресту участка.

3) Строительство многоквартирного дома в нарушение технических характеристик разрешительной документации: а) превышение этажности и/или площади строящегося объекта; б) внесение иных изменений в проектную документацию и в строящийся объект без согласования разрешительной документации;

4) Выдача разрешения на строительство незаконно, необоснованно, с нарушением действующего порядка: а) выдача разрешения на строительство без фактической проверки содержания документации, представленной застройщиком; б) выдача разрешения на строительство вопреки выявленным нарушениям в документации, ее некомплектности; в) выдача разрешения на строительство вопреки подложности экспертизы проектной документации; г) выдача разрешения на строительство на земельном участке, не предназначенном для строительства многоквартирного дома.

5) Составление и оформление договоров и иных документов, отражающих продажу объекта долевого строительства, форма и содержание которых оставляет дольщику минимум прав и возможностей по защите своих интересов: а) составление и оформление суррогатов договоров долевого участия в строительстве (договоров займа, инвестирования, предварительных договоров и т.д.), фактическое содержание которых указывает на объект долевого строительства и связанные с ним обязательства; б) отказ от оформления сделки в виде договоров (расписка и иной документ, указывающий на передачу денежных средств); в) составление и оформление договоров долевого участия в строительстве, без регистрации в росреестре.

6. Представлен комплекс криминалистически значимых качеств, характеризующих субъектов данных деяний, использование которого служит фактором, повышающим результативность отдельных следственных действий и расследования в целом.

Исходя из служебного положения субъекты преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости дифференцированы на типичные разновидности: 1) руководители (генеральный директор, директор) организации – застройщика,

созданной в различных организационно-правовых формах – 35,3 %; 2) председатель правления жилищно-строительных кооперативов – 18,6 %; 3) член правления жилищно-строительных кооперативов – 5,8 %; 4) застройщики – индивидуальные предприниматели или физические лица - 12,8 %; 5) должностные лица государственных или муниципальных органов, курирующие вопросы строительства, в т.ч. ответственные за принятие решения о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на строительство; главы администраций муниципальных образований – 11,6 %; 6) иные лица, осуществляющие служебные полномочия в сфере обеспечения порядка и организации строительства капитального объекта, реализации населению объектов долевого строительства, вопреки действующему законодательству – 5,6 %; 7) субъекты, полномочия которых напрямую не связаны с нормами законодательства о долевом строительстве, оказывающие посреднические услуги – 10,3 %.

7. Основываясь на теоретических положениях криминалистической ситуалогии и результатах анализа эмпирических источников, предложена авторская классификация типичных исходных следственных ситуаций, присущих расследованию преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

Ситуация 1. Установлен факт невыполнения застройщиком обязательств перед лицами, заключившими с ним договоры об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости (либо содержательно аналогичные гражданско-правовые сделки), имеются сведения о лицах, внесших денежные средства в счет строительства объекта, содержании сделок, а также о причастных к данному деянию субъектах: 1.1. Установлено, что невыполнение застройщиком обязательств перед лицами, внесшими денежные средства в строительство капитального объекта недвижимости, носит характер хищения путем обмана или злоупотребления доверием; действия застройщика носят характер имитации выполнения обязательств путем выполнения строительных работ в минимальном объеме. 1.2. Установлено, что невыполнение застройщиком обязательств перед лицами, внесшими денежные средства в строительство капитального объекта недвижимости, не связано с хищением денежных средств.

Ситуация 2. Установлен факт принятия заведомо незаконного юридически значимого решения в отношении объекта капитального строительства уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа. 2.1. Установлено, что принятие незаконного решения уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа в отношении объекта капитального строительства сочеталось с получением им незаконного вознаграждения от застройщика. 2.2. Установлено, что принятие незаконного решения уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа в отношении объекта капитального строительства не предусмотрено получением незаконного вознаграждения от застройщика.

Ситуация 3. Установлен факт организованной преступной деятельности уполномоченных должностных лиц государственных или муниципальных органов и подконтрольных им застройщиков.

8. Сформулирован типичный перечень обстоятельств, подлежащих доказыванию при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, дифференцированный на следующие группы: 1. Обстоятельства, связанные с образованием и государственной регистрацией в ЕГРЮЛ/ЕГРИП застройщика; 2. Обстоятельства, связанные с разрешительной и контрольно-надзорной деятельностью в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости; 3. Обстоятельства, связанные с выделением земельного участка для строительства объекта с привлечением денежных средств дольщиков (пайщиков, инвесторов); 4. Обстоятельства, связанные с выполнением требований законодательства о проектировании объекта строительства и получении разрешения на строительство конкретного многоквартирного дома; 5. Обстоятельства, связанные с заключением с клиентами (дольщиками, пайщиками) сделок об участии в долевом строительстве; 6. Обстоятельства, связанные с текущим процессом строительства многоквартирного дома, использующего денежные средства дольщиков/пайщиков и осуществляемой в этой связи финансово-хозяйственной деятельностью застройщика; 7. Обстоятельства, связанные с завершением или прекращением строительства; вводом объекта в эксплуатацию или отказе во введении в эксплуатацию; 8. Обстоятельства, характеризующие лица (лиц), совершивших преступление, их отношение к совершенному деянию; 9. Обстоятельства, влияющие на назначение наказания.

9. На основе факторов, влияющих на обстановку проведения допроса потерпевших, свидетелей, подозреваемых (обвиняемых), обращено внимание на типичные недочеты, уточнен предмет допроса этих лиц, представлены рекомендации по повышению эффективности проведения данного следственного действия.

10. Даны рекомендации, способствующие повышению эффективности различных видов осмотра по делам о преступлениях в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

Констатировано, что типичными задачами осмотра документов, осуществляемого в рамках расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, выступают: - уяснение сущности, содержания, хронологии, продолжительности, взаимосвязи фактов, событий, явлений, а также действий лиц в связи с осуществлением строительства капитального объекта, а также правоотношений в сфере долевого строительства; - установление факта, сущности, содержания нарушений требований законодательства о долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости, а также причастных к этому лиц; - установление круга служебных полномочий лиц, участвующих в правоотношениях в сфере строительства, факта действия в пределах своих полномочий,

злоупотребления или превышения ими; - установление периода, в который застройщик имел или не имел права привлекать денежные средства дольщиков (пайщиков, инвесторов) и сопоставление в данном аспекте с документами, отражающими факты привлечения денежных средств участников долевого строительства; - установление круга потерпевших, в том числе ранее не известных (заключивших с застройщиком договор и оплативших покупку объекта в строящемся доме, но не обращавшихся в правоохранительные органы с заявлением, возможно – неосведомленных о результатах строительства и/или судьбе данного многоквартирного дома), определение характера и размера причиненного им вреда; - установление круга лиц, которые могут дать показания по существу фактов или событий, отраженных в документе (упоминаемых в содержании документа в качестве участников событий или указанных в них в качестве исполнителей, руководителей, лиц, подписавших или утвердивших документ); - установление признаков идеального подлога; - установление признаков материального подлога (дописки, замены страниц: в договоре и т.п.).

Путем качественно проведенного осмотра места происшествия следователь приобретает возможность непосредственно оценить обстановку в связи со строительством: установление факта как проведения строительно-монтажных работ и объема их выполнения (соответствие/несоответствие объекта разрешительной или проектной документации), так и создания видимости строительства. Однако до сих пор не всегда придается должное значение определению расположения участка и объектов строительства не только относительно других объектов, но и, как таковое, точное его расположение относительно системы координат. Это важно в случаях, если нарушения в связи с получением разрешения на строительство либо проведением строительства касаются смежных территорий, «наложений», совмещений земельных участков, в особенности, если другой земельный участок имеет иное целевое назначение, разрешенное использование, не предусматривает строительство на нем многоквартирного дома. С учетом современного уровня развития цифровой техники, свободной доступности геодезических спутниковых систем, а равно для решения такой задачи расследования, как объективное установление расположения дома на конкретном земельном участке – относительно системы координат, целесообразно проводить осмотр места происшествия с учетом геодезических спутниковых систем.

11. Сформулированы криминалистические рекомендации по оптимизации процесса назначения и производства судебных экспертиз и использования иных форм специальных знаний с целью повышения эффективности расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

### **Теоретическая и практическая значимость.**

*Теоретическая значимость* данного диссертационного исследования обуславливается тем, что оно приумножает существующие в криминалистической науке знания о закономерностях совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объ-

ектов недвижимости, что, в свою очередь, открывает возможности по выявлению, оценке и учету комплекса факторов, влияющих на повышение результативности раскрытия и расследования этих деяний. В работе сформулированы новые или содержащие элементы научной новизны положения, суждения, рекомендации, направленные на совершенствование соответствующей частной криминалистической методики и, как следствие – на повышение результативности практической деятельности следственно-судебных органов при раскрытии и расследовании указанных посягательств. Результаты выполненного диссертационного исследования могут быть полезны при проведении дальнейших фундаментальных или прикладных научных исследований, посвященных аналогичным или смежным научным проблемам.

*Практическая значимость* проведенного исследования заключается в том, что оно позволяет определить направления повышения эффективности расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости. Результаты диссертационного исследования могут послужить эффективным подспорьем при осуществлении учебного процесса в образовательных учреждениях, специализирующихся на подготовке юристов, в процессе проведения различных видов занятий по криминалистике и смежным дисциплинам, в ходе самостоятельной подготовки студентов, курсантов, слушателей, аспирантов, докторантов. Результаты диссертационного исследования способны оказать методическую помощь при организации, планировании, раскрытии, расследовании или судебном рассмотрении преступлений, предусмотренных ст. 159, 159.4, 160, 165, 201, 200.3, 286 УК РФ (а также иными смежными нормами), совершенных в такой специфической сфере, как долевое строительство жилья и иных объектов недвижимости.

**Достоверность** результатов диссертационного исследования обеспечивается оптимальной методологией и методикой, преемственностью научного знания относительно базовых положений криминалистики и непосредственной проблематики исследования, репрезентативностью эмпирической основы, достаточностью научных публикаций диссертанта, изданных по теме исследования, выступлениями автора настоящей работы на различных научно-практических конференциях всероссийского и международного уровня, реализацией иных форм апробации диссертации.

**Апробация диссертационного исследования.** Основные положения диссертационного исследования опубликованы в ряде научных статей (в том числе в журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Минобрнауки России для публикации результатов диссертационных исследований издано 4 научные статьи). Диссертант также излагал результаты проведенного исследования на различных научно-представительских мероприятиях: научно-практических конференциях международного и всероссийского уровня, состоявшихся на базе высших образовательных учреждений (Башкирский государственный университет – 2020 г., Ростовский юридический институт МВД

России – 2020 г., Восточно-Сибирский институт МВД России – 2021 г.). Диссертация обсуждалась по месту проведения исследования – в Башкирском государственном университете. Материалы диссертационного исследования получили внедрение в учебный процесс образовательных организаций и в практическую деятельность правоохранительных органов.

**Структура** диссертационного исследования предопределена его объектом и предметом, целями, задачами, а также требованиями, предъявляемыми Минобрнауки России к научно-квалификационным работам данного уровня. Диссертация имеет введение, 3 главы, объединяющие единой логикой научного познания в себе 10 параграфов, заключение, список литературы, приложение.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обоснована актуальность выбора темы диссертационного исследования, сформулированы его цель и задачи, объект и предмет, методология и методика, эмпирическая и теоретическая базы, обозначена научная новизна исследования, представлены положения, выносимые на защиту, изложена теоретическая и практическая значимость работы, раскрыты сведения об апробации положений диссертационного исследования, указана структура исследования.

**Первая глава «Криминалистическая характеристика преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости как информационная модель данной группы преступлений»** содержит 4 параграфа и посвящена рассмотрению содержания указанной научной категории применительно к избранной группе деяний.

**Первый параграф «Общие положения криминалистической характеристики преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** посвящен формированию криминалистической характеристики этих деяний. Но прежде соискатель счел целесообразным, с помощью научного инструментария криминалистической классификации, конкретизировать виды деяний, выступающих объектом данной криминалистической методики.

Преступления в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляют собой группу деяний, которые, с точки зрения Уголовного кодекса Российской Федерации, могут иметь неодинаковые родовые объекты уголовно-правовой охраны, рассредоточиваясь в различных главах и разделах уголовного закона. В зависимости от конкретных обстоятельств совершения преступных посягательств субъектам преступления инкриминируются различные составы, предусмотренные ст.ст.: 159, 159.4, 160, 165, 200.3, 201, 286 УК РФ и др. Вместе с тем, с точки зрения криминалистики они имеют комплекс общих черт. Помимо наличия единой сферы – долевого строительства, формирующей общность обстановки этих деяний, существенным фактором выступают



общность их механизма. С точки зрения формирования частной криминалистической методики расследования, положения, регулирующие порядок осуществления правоотношений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, необходимо рассматривать в качестве не справочного материала, а нормативных источников для разработки криминалистической методики.

На основании проведенного теоретического и эмпирического анализа представляется целесообразным предложить следующую структуру криминалистической характеристики преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости: - криминалистически значимые особенности обстановки указанных преступлений; - способы (приготовления, совершения, сокрытия) преступлений в сфере долевого строительства жилья; - особенности оставляемых следов; - криминалистически значимые особенности субъектов преступлений; - криминалистически значимые особенности личности потерпевших; - характеристика объекта долевого строительства, выступающая предметом правоотношений в данной сфере, а также строящийся объект капитального строительства, структурно содержащий соответствующий объект долевого строительства.

**Во втором параграфе «Особенности обстановки совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, типичных способов и следов совершения указанных посягательств»** проводится мысль о том, что содержание обстановки совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости обладает достаточным своеобразием, продуцируемым спецификой механизма преступной деятельности и его отображением в следовой картине данного события, в свою очередь, представляющей собой совокупность документальных, материально-фиксированных, идеальных следов.

Под типичным местом совершения названных деяний следует понимать: 1) помещение (офис, кабинет) организации, в котором состоялись: - заключение договора об участии в долевом строительстве жилья или иных объектов недвижимости, получение денежных средств в счет выполнения обязательств по договору (заключение фактически аналогичных сделок в обход законодательства: «предварительного договора», «договора инвестирования», «договора займа», «долговой расписки» и т.д.); 2) помещение (служебный кабинет) уполномоченного должностного лица государственного или муниципального органа, выдавшего разрешение на строительство вопреки отсутствию оснований, принявшего иные незаконные решения в связи со строительством и/или введением в эксплуатацию объекта недвижимости; помещение (служебный кабинет) иных сотрудников, которым поручено составление соответствующей документации, ее оформление, учет, ведение делопроизводства; 3) непосредственный участок пространства, в пределах которого осуществляется (должно было осуществляться) строительство объекта недвижимости, согласно гражданско-правовым обязательствам.

Касаемо места заключения гражданско-правовой сделки с лицами, желающими приобрести объекты долевого строительства, анализ следственно-судебной практики позволил выявить следующее соотношение: - офис застройщика – 51,2 %; - офис агентства недвижимости – 18,2 %; - кафе и другие места досуга – 13,3 %; - служебный кабинет уполномоченных должностных лиц муниципальных или государственных органов – 9,1 %; - финансовая организация – 3,9 %; - иное - 4,3 %.

Несмотря на то, что преступления в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости имманентно присущи действия по фальсификации или иному искажению разрешительной, учетно-отчетной, правоустанавливающей, гражданско-правовой, текущей документации, анализ в качестве типичного места преступления земельного участка, на котором осуществляется либо предполагается строительство, необходимо, поскольку позволяет увидеть связь относительно: - предполагаемого объекта капитального строительства, согласно разрешительной документации, его соответствия категориям земель и разрешенному назначению их использования; - обязательств, предусмотренных гражданско-правовым договором; - реального хода и результатов строительства относительно как соответствия объекта характеристикам, предусмотренным в разрешительной документации, так и выполнения обязательств по передаче завершенного строительством объекта. Анализ характеристик земельного участка, отведенного под строительство, значим с точки зрения категории земель, определенных Земельным кодексом РФ, что взаимосвязано с видами разрешенной деятельности.

Способы совершения анализируемых деяний представлены в виде классификации:

1. Привлечение денежных средств дольщиков без намерения выполнить обязательства по передаче клиенту оговоренного объекта долевого строительства после завершения работ: а) полное отсутствие строительных работ; б) минимальный объем строительных работ для создания видимости выполнения обязательств; в) неоднократные продажи одного и того же объекта разным клиентам.

2. Строительство многоквартирного дома и/или привлечение денежных средств дольщиков вопреки отсутствию или недействительности разрешения на строительство, или наличию иных ограничений: а) отсутствие разрешения на строительство как такового; б) истечение срока действия разрешения на строительство, отказ в продлении срока действия, не обращение застройщика в установленном порядке о рассмотрении вопроса о продлении срока действия разрешения на строительство; в) недействительность (аннулирование) разрешения на строительство; г) строительство на земельном участке, не предназначенном для строительства многоквартирного дома; д) строительство на земельном участке и/или привлечение денежных средств клиентов вопреки аресту участка.

3. Строительство многоквартирного дома в нарушение технических характеристик разрешительной документации: а) превышение этажности и/или площади строящегося

объекта; б) внесение иных изменений в проектную документацию и в строящийся объект без согласования разрешительной документации;

4. Выдача разрешения на строительство незаконно, необоснованно, с нарушением действующего порядка: а) выдача разрешения на строительство без фактической объективной проверки содержания документации, представленной застройщиком; б) выдача разрешения на строительство вопреки нарушениям в представленной документации, ее некомплектности; в) выдача разрешения на строительство вопреки подложности экспертизы проектной документации; г) выдача разрешения на строительство на земельном участке, не предназначенном для строительства многоквартирного дома.

5. Составление и оформление договоров и иных документов, отражающих продажу объекта долевого строительства, форма и содержание которых оставляет долюшку минимум прав и возможностей по защите своих интересов: а) составление и оформление суррогатов договоров долевого участия в строительстве (обозначение договоров как договоров займа, инвестирования, предварительных договоров и т.д.), фактическое содержание которых указывает на объект долевого строительства и связанные с ним обязательства; б) отказ от оформления сделки в виде договоров (расписка и иной документ, указывающий на передачу денежных средств); в) составление и оформление договоров долевого участия в строительстве, без регистрации в росреестре.

**Третий параграф «Криминалистически значимые признаки субъектов преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** содержит криминалистический анализ личности указанных субъектов.

Исходя из служебного положения субъектов преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, дифференцируем их типичные разновидности: 1) руководители (генеральный директор, директор) организации – застройщика, созданной в различных организационно-правовых формах – 35,3 %; 2) председатель правления жилищно-строительных кооперативов – 18,6 %; 3) член правления жилищно-строительных кооперативов – 5,8 %; 4) застройщики – индивидуальные предприниматели или физические лица, - 12,8 %; 5) должностные лица государственных или муниципальных органов, курирующие вопросы строительства, главы администраций муниципальных образований – 11,6 %; 6) иные лица, осуществляющие служебные полномочия в сфере обеспечения принятого порядка и организации строительства капитального объекта, реализации объектов долевого строительства, вопреки действующему законодательству – 5,6 %; 7) субъекты, полномочия которых напрямую не связаны с нормами законодательства о долевом строительстве, оказывающие посреднические услуги – 10,3 %.

На первый взгляд, материалы уголовных дел свидетельствуют о преобладании лиц, совершивших деяния самостоятельно (единолично) – 61,6 %. Соответственно, преступления совершены солидарно – в 38,4 %. Из них, группой лиц, группой лиц по предваритель-

ному сговору - 25,1, организованной группой – 13,3 %. В то же время, анализ материалов этих же уголовных дел свидетельствует, что нередко деяние не могло быть совершено одним субъектом, но причастность к преступлению группы лиц или организованной группы не была доказана. Создавалось впечатление, что соучастники фактически «назначили» то или иное лицо взять на себя ответственность за деяние, особенно, если таким образом, во-первых, деяние выглядит как имеющее меньшую общественную опасность: не мошенничество, а привлечение денежных средств в нарушение законодательства о долевом строительстве; во-вторых, соучастники, оставаясь вне воздействия правоохранительных органов, продолжают деятельность, «переключаясь» на иные строительные объекты, осуществляя смену (реорганизацию) юридических лиц. Распределение ролей между соучастниками внутри группы нередко производно от должности этих лиц и служебных обязанностей, выполняемых в ходе текущей профессиональной деятельности. Организованные группы включают: руководителей организаций – застройщиков (застройщиков – ИП); должностных лиц муниципальных или государственных органов, курирующих вопросы разрешительного и/или контрольно-надзорного характера в сфере землепользования и строительства; лиц, выполняющих посреднические функции при «решении проблемных вопросов».

**В четвертом параграфе «Содержание иных элементов криминалистической характеристики преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** рассматриваются такие элементы, как объект долевого строительства (в единой связи с объектом капитального строительства), особенности личности потерпевших. Объект долевого строительства является составной частью объекта капитального строительства. Но поскольку с точки зрения договоров, предметом возмездной сделки выступают объекты долевого, а не капитального, строительства, то именно объекты долевого строительства, по мнению соискателя, выступают специфической разновидностью предмета посягательства. Получено соотношение типичных объектов долевого строительства: - жилые помещения (квартиры и др.) – 74,4 %; - машино-места – 18,9 %; - нежилые помещения (в т.ч. помещения под коммерческую недвижимость) – 6,7 %. Правоприменительная практика свидетельствует, что клиентам предлагается более широкая вариативность видов изолированных объектов в строящихся домах, не всегда прямо предусмотренных действующим жилищным законодательством: жилые помещения (как самостоятельный вид жилья, а не родовое понятие), таунхаусы, апартаменты. Данные статусы объектов долевого строительства не только определяют некоторую специфику в проектировании, получении разрешительной документации, дальнейшей эксплуатации объекта, но и являются криминалистически значимыми, поскольку находятся в корреляции с видом строящегося дома, а также земельного участка под строительство. Поскольку в неразрывной физической связи со строящимся многоквартирным домом находится земельный участок, в пределах

которого проводятся строительные работы, то названные элементы криминалистической характеристики преступлений находятся между собой в коррелятивных взаимосвязях.

Проведенное исследование позволило выделить следующие типичные группы потерпевших: 1) лица, случайно оказавшиеся потерпевшими, не обладающие выраженными особенностями виктимологического характера; 2) лица, недостаточно компетентные в общих вопросах права, долевого строительства, отличающиеся повышенной доверчивостью, внушаемостью, впечатлительностью; 3) лица, в той или иной степени понимающие специфику правоотношений в сфере строительства, в т.ч. касательно внутренних проблем и противоречий строительного бизнеса, осознающие наличие в действиях застройщика или иных компетентных лиц определенных нарушений, рассчитывавшие на способность застройщика разрешить возникшие проблемы.

**Вторая глава «Организационно-тактические особенности расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** посвящена вопросам организации расследования названных деяний.

**В первом параграфе «Особенности возбуждения уголовного дела по признакам преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** проанализирована специфика поступления первичной информации в рамках проявления обозначенных в УПК РФ (ст.ст. 140 - 143) поводов для возбуждения уголовных дел о преступлениях в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости. Даны рекомендации применительно к соответствующему поводу.

**Во втором параграфе «Формирование исходных следственных ситуаций по делам об указанной категории преступлений»**, основываясь на теоретических положениях криминалистической ситуалогии и результатах анализа эмпирических источников, результатов анализа исследователей, ранее занимавшихся аналогичной или смежной проблематикой, предложена авторская классификация типичных исходных следственных ситуаций, присущих расследованию преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

Ситуация 1. Установлен факт невыполнения застройщиком обязательств перед лицами, заключившими с ним договоры об участии в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости (либо содержательно аналогичные гражданско-правовые сделки), имеются сведения о лицах, внесших денежные средства в счет строительства объекта, содержании сделок, а также о причастных к данному деянию субъектах: 1.1. Установлено, что невыполнение застройщиком обязательств перед лицами, внесшими денежные средства в строительство капитального объекта недвижимости, носит характер хищения путем обмана или злоупотребления доверием; действия застройщика носят характер имитации выполнения обязательств путем выполнения строительных работ в минимальном объеме; 1.2. Установлено, что невыполнение застройщиком обязательств перед лицами, внесшими денеж-

ные средства в строительство капитального объекта недвижимости, не связано с хищением денежных средств.

Ситуация 2. Установлен факт принятия заведомо незаконного юридически значимого решения в отношении объекта капитального строительства уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа: 2.1. Установлено, что принятие незаконного решения уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа в отношении объекта капитального строительства сочеталось с получением им незаконного вознаграждения от застройщика; 2.2. Установлено, что принятие незаконного решения уполномоченным должностным лицом государственного или муниципального органа в отношении объекта капитального строительства не предусмотрено получением незаконного вознаграждения от застройщика.

Ситуация 3. Установлен факт организованной преступной деятельности уполномоченных должностных лиц государственных или муниципальных органов и подконтрольных им застройщиков.

**Третий параграф «Особенности обстоятельств, подлежащих доказыванию при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** являет собой развернутый перечень обстоятельств, подлежащих доказыванию при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости, дифференцированный на следующие группы: 1. Обстоятельства, связанные с образованием и государственной регистрацией в ЕГРЮЛ/ЕГРИП застройщика; 2. Обстоятельства, связанные с разрешительной и контрольно-надзорной деятельностью в сфере долевого строительства; 3. Обстоятельства, связанные с выделением земельного участка для строительства объекта с привлечением денежных средств дольщиков (пайщиков, инвесторов); 4. Обстоятельства, связанные с выполнением требований законодательства о проектировании объекта строительства и получении разрешения на строительство; 5. Обстоятельства, связанные с заключением с клиентами сделок об участии в долевом строительстве; 6. Обстоятельства, связанные с текущим процессом строительства и осуществляемой финансово-хозяйственной деятельностью застройщика; 7. Обстоятельства, связанные с завершением или прекращением строительства; вводом объекта в эксплуатацию или отказе во введении в эксплуатацию; 8. Обстоятельства, характеризующие лица (лиц), совершивших преступление, их отношение к деянию; 9. Обстоятельства, влияющие на назначение наказания.

**Третья глава «Особенности тактики проведения следственных действий при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** посвящена разработке криминалистических рекомендаций, направленных на повышение эффективности различных следственных действий.

**Первый параграф «Актуальные аспекты производства допроса при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** посвящен вопросам повышения эффективности допроса потерпевших, свидетелей, подозреваемых, обвиняемых по делам об указанной группе преступлений.

Рассмотрены факторы, влияющие на обстановку проведения допроса потерпевших, свидетелей, подозреваемых (обвиняемых), обращено внимание на типичные недочеты, уточнен предмет допроса этих лиц, представлены рекомендации по повышению эффективности проведения данного следственного действия.

**Во втором параграфе «Особенности производства выемки, обыска, различных видов осмотра при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** анализируется специфика производства указанных типичных первоначальных следственных действий, направленных на материально-фиксированное отображение доказательственной информации.

Наиболее типичными задачами осмотра документов, осуществляемого в рамках расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости являлись: - уяснение сущности, содержания, хронологии, продолжительности, взаимосвязи фактов, событий, явлений, действий лиц в связи со строительством капитального объекта, правоотношений в сфере долевого строительства; - установление факта, сущности, содержания нарушений требований законодательства о долевом строительстве, частных лиц; - установление круга служебных полномочий лиц, участвующих в правоотношениях в сфере строительства, факта действия в пределах своих полномочий, злоупотребления или превышения ими; - установление периода, когда застройщик имел или не имел права привлекать денежные средства дольщиков (пайщиков, инвесторов) и сопоставление с документами, отражающими факты привлечения денежных средств; - установление круга потерпевших, в т.ч. ранее не известных (заключивших договор и внесших оплату, но не обращавшихся в правоохранительные органы, в т.ч. неосведомленных о результатах строительства и/или судьбе объекта), определение характера и размера причиненного вреда; - установление круга лиц, которые могут дать показания по существу фактов или событий, отраженных в том или ином документе; - установление признаков идеального и/или материального подлога.

Путем осмотра места происшествия следователь приобретает возможность лично и непосредственно оценить обстановку в связи со строительством, что зачастую имеет существенное значение в формировании системы доказательств. В зависимости от ситуации, имеет значение установление факта как проведения строительного-монтажных работ и объема их выполнения (в т.ч. соответствие объекта проектной документации), так и непроведения либо создания видимости строительства. Анализ результатов осмотров места происшествия показывает, что определение расположения осматриваемого участка, его границ,

площади, находящихся на нем объектов, зачастую происходит традиционным способом - относительно неподвижных объектов. В ряде случаев такой способ определения расположения объекта капитального строительства может быть достаточен. Но нередко имеет значение расположение участка и объектов капитального строительства не только относительно других объектов, но и как таковое - точное расположение относительно системы координат. Это важно в случаях, если нарушения в связи с получением разрешения на строительство либо проведением строительства многоэтажного дома касаются смежных территорий, «наложений», совмещений земельных участков, особенно - если земельный участок имеет иное целевое назначение, разрешенное использование. При осмотре места происшествия, для решения такой задачи расследования, как объективное установление расположения дома и/или земельного участка под строительство относительно системы координат, целесообразно использовать спутниковые геодезические системы, что вполне реально с учетом современного уровня развития цифровой техники.

**В третьем параграфе «Особенности использования специальных знаний в процессе расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости»** сформулированы криминалистические рекомендации по оптимизации процесса назначения и производства типичных судебных экспертиз и использования иных форм специальных знаний с целью повышения эффективности расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости.

**В заключении** диссертации представлены выводы, предложения, рекомендации, к которым пришел соискатель по результатам проведенного исследования.

**Основные положения диссертационного исследования отражены  
в следующих научных публикациях автора:**

*В рецензируемых научных журналах, включенных в перечень, утвержденный  
Высшей аттестационной комиссией Минобрнауки РФ:*

1. Григорян, С.А. Структура криминалистической характеристики преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости: дискуссионные вопросы / С.А. Григорян // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2020. № 3. С. 114-119. 0,5 п.л.
2. 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 // Криминалистика: вчера, сегодня, завтра. 2020. № 3 (15). С. 35-42. 0,6 п.л.



3. Григорян, С.А. Обстановка совершения преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости как элемент криминалистической характеристики указанных деяний / С.А. Григорян // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2020. № 3 (89). С. 104-110. 0,5 п.л.

4. Григорян, С.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. С. 71 – 80. 0,6/0,4 п.л.

*в иных изданиях:*

5. Григорян, С.А. Особенности использования специальных знаний в процессе расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости / С.А. Григорян // Теория и практика совершенствования правовых, научно-методических и информационных основ использования специальных знаний в судопроизводстве. Материалы Всеросс. научно-практич. конф. с международ. участием. Уфа, 2020. С. 25-29. 0,3 п.л.

6. Григорян, С.А. Особенности допроса потерпевших при расследовании преступлений в сфере долевого строительства жилья / С.А. Григорян // Криминалистика: актуальные вопросы теории и практики: Сборник материалов Международ. научно-практич. конф. Ростов-на-Дону, 2020. С. 91-98. 0,45 п.л.

7. Григорян, С.А. Актуальные проблемы расследования преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости / С.А. Григорян // Материалы Всеросс. научно-практич. конф. по актуальным проблемам антикриминальной деятельности в России: Сборник науч. труд. М.: Креативная экономика, 2019. С. 28 - 32. 0,25 п.л.

8. Григорян, С.А. Некоторые аспекты сокрытия преступлений в сфере долевого строительства жилья и иных объектов недвижимости / С.А. Григорян // Электронное издание сетевого распространения. Актуальные проблемы криминалистики и судебной экспертизы: материалы Международ. научно-практич. конф. Иркутск: ФГКОУ ВО ВСИ МВД России, 2021. С. 78 – 79 0,2 п.л.

Григорян Спартак Арамович

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАССЛЕДОВАНИЯ  
ПРЕСТУПЛЕНИЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ  
И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

12.00.12 – Криминалистика; судебно-экспертная деятельность;  
оперативно-розыскная деятельность

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

---

Подписано в печать 23.04.2021 г.

Печать ризограф. Бумага офсетная. Гарнитура «Таймс»  
Формат 60x84/16. Объем 1,2 уч.-изд.-л.

Заказ № \_\_\_\_\_. Тираж 150 экз.

Отпечатано в копировально-множительном центре

[www.kcentr.com](http://www.kcentr.com) / +7 863 250 11 25

ул. СУВОРОВА, 19

**КОПИЦЕНТР**

осн.в 1996 году