УДК 343.985.7

П. Е. Рязанова
адъюнкт адъюнктуры
Дальневосточного юридического института МВД России
имени И. Ф. Шилова

К ВОПРОСУ О ПРОБЛЕМАХ РАССЛЕДОВАНИЯ ФИКТИВНОГО БАНКРОТСТВА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В настоящее время вопрос доступности жилья для большого количества населения Российской Федерации стоит особенно остро. Значительный рост цен, который опережает темпы увеличения реальных доходов населения, а также высокая инфляция и нестабильность курса рубля за последние годы привели к удорожанию как первичного, так и вторичного жилья, делая его менее доступным для широких слоев населения страны. Кроме того, усложнились условия ипотечного кредитования: повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации спровоцировало рост процентных ставок по ипотеке, что существенно увеличило финансовую нагрузку на заемщиков.

Ограничения на иностранные инвестиции и санкционная политика также оказали влияние на рынок недвижимости, сократив поток средств для строительства новых объектов и ограничив выбор покупателей. Наконец, бюрократические барьеры, включая длительные процедуры регистрации прав собственности и проверки необходимых регистрационных документов, создают дополнительные препятствия для совершения сделок с недвижимостью.

Современный рынок недвижимости предлагает различные механизмы решения данного вопроса, включая участие в долевом строительстве, заключение договора займа, участие в складочном капитале, участие в кооперативе, финансирование проектов через краудфандинг, вступление в хозяйственные товарищества или общества и др.

Согласно статистическим данным, представленным Министерством внутренних дел Российской Федерации, несмотря на общее снижение количества преступлений в последние годы, наблюдается рост преступлений, совершенных в сфере операций с недвижимостью [1]. Анализ Единого реестра проблемных объектов, размещенного в Единой информационной системе жилищного строительства, свидетельствует о наличии 320 незавершенных (проблемных) жилых домов, расположенных в 46 субъектах Российской Федерации. Количество застройщиков, имеющих обязательства по указанным объектам,

составляет более 155 юридических лиц. В отношении 167 из выявленных объектов зафиксированы нарушения сроков завершения строительства и передачи жилых помещений участникам долевого строительства, превышающие полугодовой период. Помимо этого, в отношении ряда застройщиков инициированы процедуры банкротства, что является следствием неисполнения ими принятых обязательств [2].

С учетом особой значимости жилищного обеспечения граждан и роли строительного сектора в национальной экономике актуальность исследования вопросов несостоятельности (банкротства) застройщиков в текущей социально-экономической ситуации очевидна. Требуется совершенствование правовых механизмов регулирования банкротства в строительной сфере, направленных на защиту имущественных интересов всех участников градостроительных отношений. Особое внимание необходимо уделить формированию эффективной нормативно-правовой базы, обеспечивающей стабильность правоотношений при банкротстве застройщиков, а также оптимизации их деятельности.

Таким образом, разработка мер по предупреждению банкротства застройщиков и минимизации негативных последствий в случае их несостоятельности является стратегическим приоритетом государства. Неслучайно именно эти направления определяются в качестве приоритетных в государственной экономической политике.

Одним из актуальных и ключевых направлений в обеспечении эффективного развития государственного экономического сектора в сфере строительства и ввода в эксплуатацию объектов недвижимости является прогнозирование и предупреждение рисков финансовой несостоятельности, а именно банкротства. Но в ряде случаев на практике участники правоотношений в сфере недвижимости нередко сталкиваются с осознанным фиктивным или преднамеренным банкротством застройщика.

Федеральный закон Российской Федерации от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [3] дает определение термину «банкротство», однако не содержит понятий фиктивного и преднамеренного банкротства, они содержатся в Уголовном кодексе Российской Федерации (далее — УК Российской Федерации) [4] и Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях [5].

Идея искусственно подвести компанию под банкротство, получив возможность скрыть таким образом всевозможные нарушения и отсрочить уплату долгов, а также лично обогатиться, многим представляется весьма заманчивой, что приводит к использованию различных схем мошенничества. Однако избежать ответственности за подобные действия становится все сложнее, в том

числе в результате законодательных изменений, решений Высшего арбитражного суда Российской Федерации и увеличения «гражданской активности» кредиторов.

Фиктивное банкротство представляет собой преднамеренное создание видимости несостоятельности компании для получения отсрочки (рассрочки) по уплате задолженности, уменьшения или ее прощения путем введения в заблуждение кредиторов через публичное объявление о своей несостоятельности. Перед объявлением банкротства ликвидные активы переводятся в собственность связанных компаний. Это экономическое преступление, за которое предусмотрена ответственность по ст. 197 УК Российской Федерации (штраф до 100 тыс. рублей или лишение свободы) [4].

Основные признаки фиктивного банкротства: некорректная инвестиционная политика, вывод активов, высокие авансовые платежи поставщикам, кредитование по завышенным ставкам, продажа продукции ниже рыночной стоимости, целенаправленное заключение убыточных сделок и др.

Проблемы раскрытия исследуемой категории преступлений заключаются в отсутствии наработанной эффективной методики их расследования, а также в длительности процесса расследования. Объективно это вызвано рядом факторов — сопряженностью таких дел с изучением и применением правовых норм налогового, административного, градостроительного и иных отраслей права, а также необходимостью наличия познаний в управлении и финансах, знаний специфики бизнеса банкрота. Значительное количество фиктивных банкротств не находят отражения в статистике ввиду недоказанности. Латентный (скрытый) характер преступлений и длительность их совершения часто не позволяют отличить такие деяния от законных, совершаемых в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Для предотвращения фиктивного банкротства целесообразно использовать следующий комплекс мер: проведение тщательной проверки потенциальных контрагентов с использованием как официальных источников (Федеральная налоговая служба России, Единый государственный реестр юридических лиц, картотека арбитражных дел), так и специализированных аналитических сервисов; регулярный мониторинг финансово-экономического состояния партнеров на протяжении всего периода сотрудничества с помощью системы раннего выявления признаков финансового кризиса; включение в договорные отношения комплексных механизмов обеспечения исполнения обязательств, включая залог, поручительство, задаток, обеспечительный платеж, с последующим постоянным контролем за их фактическим состоянием.

В правоприменительной практике для эффективно выявления и расследования исследуемой категории дел требуется широкое распространение положительного опыта в области противодействия фиктивному банкротству в сфере строительства и ввода в эксплуатацию объектов недвижимости. Практика сложилась так, что, как правило, данное преступление квалифицируется правоохранительными органами как мошенничество (ст. 159 УК Российской Федерации) ввиду наработанной практики расследования указанной категории преступлений. Это связано со следующими факторами: отсутствие достаточного количества квалифицированных специалистов в области экономики и финансов среди сотрудников правоохранительных органов; сложность доказывания специфического состава фиктивного банкротства; необходимость привлечения значительных ресурсов для проведения финансово-экономической экспертизы; длительность процесса сбора доказательственной базы и др.

Полагаем, что необходимо создать межведомственные следственные группы, которые будут включать специалистов в области экономики и финансов. Кроме того, следует разработать стандарты взаимодействия между экономическими службами организаций и правоохранительными органами при выявлении признаков фиктивного банкротства, а также продолжать совершенствование нормативной базы, регулирующей рассматриваемую категорию экономических преступлений.

Список основных источников

1. Статистика и аналитика [Электронный ресурс] // М-во внутр. дел Рос. Федерации : [сайт]. URL: https://мвд.рф/dejatelnost/statistics/ (дата обращения: 07.02.2025). Перейти к источнику Вернуться к статье

2. Единый реестр проблемных объектов [Электронный ресурс] // Единая информационная система жилищного строительства : [сайт]. URL: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов/ (дата обращения: 07.02.2025). Перейти к источнику Вернуться к статье

3. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : Федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ : в ред. от 26 дек. 2024 г. № 478-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Вернуться к статье

4. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ : принят Гос. Думой 24 мая 1996 г. : одобр. Советом Федерации 5 июня 1996 г. : в ред. Федер. закона от 28 дек. 2024 г. № 515-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Вернуться к статье

5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 26 дек. 2001 г. : в ред. Федер. закона от 3 февр. 2025 г. № 1-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Вернуться к статье