

Максим Николаевич Семенов

*студент магистратуры направления подготовки «Финансовые расследования в организациях»
Финансового университета при Правительстве Российской Федерации,
г. Москва, max.sem99@mail.ru*

Дмитрий Александрович Николаев

*кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономической безопасности
и управления рисками Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации, г. Москва, DNikolaev@fa.ru*

ТЕНЕВАЯ ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ВИДЫ МОШЕННИЧЕСТВА И ПУТИ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ

Аннотация. Статья посвящена анализу теневой экономики строительной отрасли России. Авторы проанализировали динамику теневизации данной отрасли в масштабах всей страны. Ключевой проблемой развития теневой экономики на строительном рынке обозначены большие объемы потенциальной выгоды и несовершенство законодательной базы. В работе представлен анализ методов, используемых мошенниками с целью обмана инвесторов, изучены проблемы нормативно-правового регулирования. В результате анализа формулируются предложения, актуальные для повышения экономической безопасности строительной отрасли России. Предлагаются меры по усовершенствованию законодательной базы, повышению эффективности контроля за деятельностью строительных компаний и контроля государственного финансирования проектов.

Ключевые слова: теневая экономика, строительная отрасль, мошенничество, инвестиционная привлекательность, криминализация, контроль, государственный контроль.

Maksim Nikolayevich Semenov

*Master's Student in the field of training "Financial investigations in organisations",
Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, max.sem99@mail.ru*

Dmitry Alexandrovich Nikolaev

*PhD (in Economics), Associate Professor, Department of Economic Security
and Risk Management, Faculty of Economics and Business,
Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, DNikolaev@fa.ru*

THE SHADOW ECONOMY OF THE RUSSIAN CONSTRUCTION INDUSTRY: TYPES OF FRAUD AND COUNTERMEASURES

Abstract. The article is devoted to the analysis of the shadow economy of the Russian construction industry. The authors highlighted the dynamics of the shadow economy expansion of this industry across the country. The key problem of the development of the shadow economy in the construction market is the large amounts of potential benefits and the imperfection of the legislative framework. The paper presents an analysis of the methods that fraudsters use to deceive investors and examines the problems of the regulatory framework. As a result of the analysis, proposals relevant to improving the economic security of the Russian construction industry are derived. Measures are proposed to improve the legislative framework, increase control over the activities of construction companies and deepen public financing of projects.

Keywords: shadow economy, construction industry, fraud, investment attractiveness, regulatory framework, criminalization, control, state control.

По данным Международного валютного фонда в России доля теневой экономики достигает 38% ВВП, что серьезно влияет на развитие страны. Достоточно высокие цифры теневизации связаны с бюрократическими преградами, высокими налогами, нестабильностью политической и экономической ситуации [1, с. 48].

При этом теневая экономика представляет собой комплексное явление, состоящее из трех различных форм незаконной деятельности:

- неформальная экономика, означающая, что та или иная деятельность находится в правовом поле, но учет доходов не ведется, а, следовательно, не уплачиваются налоги и иные обязательные платежи в бюджеты бюджетной системы;

- непосредственно теневая экономика, в рамках которой сама деятельность считается изначально незаконной, например, производство оружия, наркотиков, услуги «черных» коллекторов и т. д.;

- фальшивая экономика, к которой можно отнести операции, связанные с оборотом незаконных финансовых средств (например, взяточничество, получение необоснованной выгоды и т. д.) [2, с. 96].

За последние годы строительный сектор стал лидером среди всех отраслей отечественной экономики, формирующих спрос на теневые финансовые услуги. Больше трети всех теневых средств в экономике приходится на строительную отрасль (рис. 1). При этом сам объем всей теневой экономики не снижается, а продолжает расти, несмотря на временный спад в годы пандемии [3, с. 57].

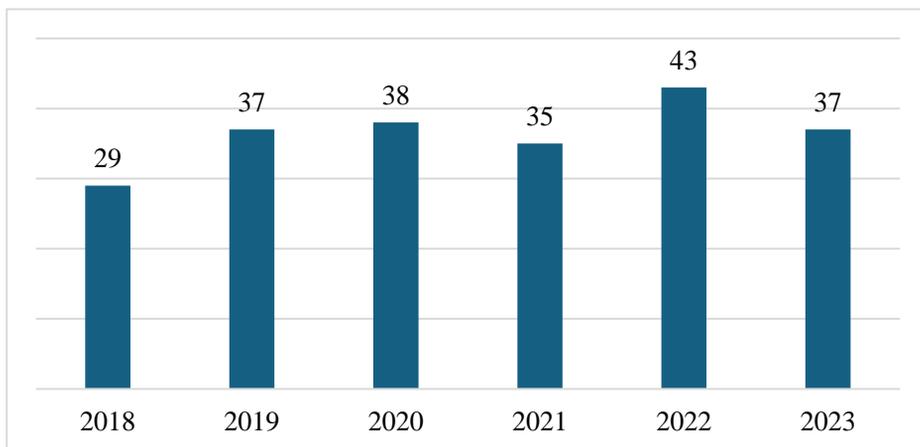


Рис. 1. Доля строительной отрасли в объеме спроса на теневые финансовые услуги в экономике России (%)

Источник: составлено авторами на основе материалов Банка России [4].

Важно отметить, что теневой строительный рынок затрагивает абсолютно все виды строительства:

- промышленное строительство;
- гражданское строительство;
- транспортное строительство;
- сельскохозяйственное строительство [5, с. 58].

Строительная отрасль привлекает преступные элементы большими объемами средств в обороте, своей высокой доходностью и относительно лояльными правовыми нормами. В результате чего растет преступность, которая отталкивает потенциальных инвесторов и снижает инвестиционную

привлекательность. Высокий уровень криминализации отрасли ставит вопрос о необходимости комплексного подхода для решения данной проблемы [6, с. 289-290].

Ряд исследователей углубляются в методы, при помощи которых мошенники получают денежные средства инвесторов, описывают структуру подготовки и выполнения мошеннических схем. Также внимание уделяется способам сокрытия следов преступной деятельности на первичном рынке недвижимости. Главной целью обмана становится предоставление потенциальным инвесторам недостоверной информации о проектах и убеждение вложить финансовые ресурсы в конкретный проект.

В последние годы наблюдается повышение уровня скрытности различных видов мошенничества, при которых преступники, используя имитацию законной деятельности и обещая выполнить свои обязательства перед дольщиками, скрывают следы преступления в период от возникновения преступного умысла до его реализации [7, с. 53-54]. При этом используемые методы могут как сочетаться между собой одновременно, так и возникать лишь на определенной стадии взаимодействия с инвестором (табл. 1).

Таблица 1

Основные методы мошенничества на строительном рынке

<i>№</i>	<i>Метод мошенничества</i>	<i>Описание метода</i>	<i>Рекомендации для инвесторов</i>
1	2	3	4
1	Заключение предварительного договора о резервировании квартиры	Мошенники предлагают заключить договор, который не гарантирует получение квартиры, а лишь «резервирует» право на ее приобретение	Тщательно проверять документы застройщика и отказываться от сделок без четкого обеспечения прав на конкретный объект недвижимости
2	Неправомерное соглашение об инвестировании при отсутствии разрешительной документации	Заключение соглашения об инвестировании в проекты строительства без необходимых разрешений	Проверка наличия всех разрешений на строительство у органов местного самоуправления
3	Внесение ложных сведений об объекте инвестирования	Использование недостоверных данных об объекте строительства в договорах, например, о сроках сдачи или характеристиках квартир	Независимая проверка сведений об объекте строительства, в том числе через запросы к ответственным регулирующим органам
4	Заключение дополнительных соглашений с изменениями в основной договор	Мошенники могут требовать доплату или изменять условия сделки под предлогом неожиданных обстоятельств	Требовать письменные гарантии и консультироваться с юристом перед подписанием любых изменений в договоре

1	2	3	4
5	Утаивание информации о финансовой нестабильности застройщика	Мошенники не информируют инвесторов о сложной финансовой ситуации компании, что может привести к невозможности завершить строительство	Проверка финансового состояния застройщика через доступные финансовые отчеты и рыночные обзоры
6	Двойная продажа квартиры	Продажа одних и тех же жилых площадей нескольким покупателям, что приводит к конфликтам на стадии регистрации права собственности	Перед покупкой проверять единство и уникальность объекта через регистрационные базы недвижимости

Источник: составлено авторами на основе данных [8, с. 260-261].

Различные методы мошенничества и их широта распространения возникают в результате несовершенства нормативно-правовой базы как в сфере регулирования, так и уголовного производства по данным вопросам.

Основные меры противодействия теневой экономике включают усовершенствование законодательной базы для регулирования деятельности строительных компаний и увеличение государственного и муниципального финансирования строительных проектов, которые усилят контроль за участниками рынка [9, с. 59].

Уголовно-правовая сторона проблемы связана с тем, что отечественное законодательство не содержит отдельной статьи, посвященной исключительно мошенничеству в сфере жилищного строительства, и обобщает мошенничество как преступления против собственности. Такое мошенничество следует считать экономическим преступлением. Некоторые авторы при таком подходе выделяют в субъектах строительных правоотношений три основные категории:

- управляющие (финансовые учреждения);
- застройщики (юридические лица, ведущие строительство);
- инвесторы [10, с. 185].

Следовательно, инвесторы в строительной отрасли могут пострадать от финансовых учреждений, от застройщиков и от сговора первых двух участников. В последнем случае используется доверие инвестора к проверке одной стороной деятельности второй стороны, как гаранта безопасности сделки.

Огромным шагом вперед в вопросе защиты прав рядовых инвесторов в строительной отрасли стало использование эскроу-счетов, внедрение механизма перевода средств на эскроу-счета только после регистрации договоров в Росреестре [11]. Подобные механизмы одновременно стимулируют застройщиков к отсутствию задержек в строительстве, так как своевременное завершение строительства позволяет быстрее получить средства с эскроу-счетов и погасить кредитные обязательства перед банками, полученные для строительства тех или иных объектов.

Однако новая практика обеспечения защиты граждан заставила недобросовестных мошенников использовать новые схемы обмана инвесторов. Например, в 2021 году было возбуждено уголовное дело против компании «Петрострой».

Компания использовала схему договоров бронирования, которые бы гарантировали в последствии покупку интересующего жилья. Стоимость бронирования соответствовала стоимости самого объекта недвижимости, но деньги в итоге не были перечислены на эскроу-счета. В итоге пострадало больше 6000 клиентов компании [12].

Также стала популярной схема, при которой договор долевого участия заключается строительной компанией не с самими клиентами, а со связанными юридическими лицами. В результате компания заносит на эскроу-счета небольшие суммы, а деньги поступают уже через реализацию по рыночным ценам договоров переуступки прав. К такой схеме у контролирующих органов не возникает вопросов вплоть до момента появления пострадавших от нее лиц [12, 13].

Примером подобной схемы является возбужденное уголовное дело против компаний холдинга застройщика Seven Suns Development. В результате махинаций на эскроу-счетах оказалось только 30% от рыночной стоимости квартир — все остальная стоимость квартир находилась на счетах других юридических лиц [12; 14].

Старые же схемы мошенничества могут выявляться и в будущем, так как после вступления закона об эскроу-счетах были предоставлены отсрочки для ряда компаний, а после ряд строек был заморожен на время пандемии. Тем самым на рынке до сих пор находятся объекты, в которые привлекались инвестиции по старым схемам.

В свете изложенного выше, а также учитывая данные отечественных исследований теневизации и мошенничества на строительном рынке, можно выделить ряд предложений по борьбе с криминализацией строительного рынка, который своими объемами нелегального оборота значительно обгоняет другие отрасли:

- 1) совершенствование нормативно-правовой базы с целью выделения преступлений в строительной отрасли в отдельный раздел и классификации преступлений как вида экономического преступления, а не преступления против собственности;
- 2) развитие проектного финансирования строительства со стороны государства, с целью усиления контроля за деятельностью участников рынка;
- 3) расширение прав инвесторов и ответственности застройщиков (ответственных лиц) после сдачи объектов строительства;
- 4) усиление контроля за официальным трудоустройством на объектах строительства, с целью снижения доли нелегальных мигрантов в отрасли;
- 5) формирование устойчивого кредитного финансирования для строительной отрасли, с целью обеспечения отрасли доступа к финансовым ресурсам законным путем.

Комплекс представленных мер способен привести к снижению криминализации и повышению устойчивости строительной отрасли, а, следовательно, повышению уровня благосостояния граждан и экономической безопасности страны.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Минеева В.М. Причины возникновения теневой экономики в России / В.М. Минеева, З.А. Сайфулина, А.Ф. Латыпов // Проблемы науки. — 2022. — № 3 (71). — С. 47-52.

2. Аннамамедов У. Мировая теневая экономика / У. Аннамамедов // Символ науки. — 2023. — № 5-2. — С. 96-97.
3. Северухин К.В. Развитие теневой экономики в строительном секторе в период пандемии / К.В. Северухин // Kant. — 2022. — № 1 (42). — С. 53-58.
4. Структура подозрительных операций и отрасли экономики, формировавшие спрос на теневые финансовые услуги // Банк России: сайт. — URL: https://cbr.ru/analytics/podft/resist_sub/2023_1/ (дата обращения: 06.04.2024).
5. Смирнова О.П. Теневая экономика как системная угроза экономической безопасности строительного бизнеса России / О.П. Смирнова // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. — 2016. — № 3. — С. 58-62.
6. Горячева Е.Н. Криминализация строительного комплекса России как угроза экономической безопасности отрасли / Е.Н. Горячева // Вестник Московского университета МВД России. 2019. — № 6. — С. 289-292.
7. Низаева С.Р. Взаимосвязь уголовно-правовых и криминалистических аспектов при расследовании мошенничества в сфере долевого строительства жилья / С.Р. Низаева // Общество, право, государственность: ретроспектива и перспектива. — 2021. — № 3 (7). — С. 50-56.
8. Османов М.М. Типичные способы мошенничества в сфере жилищного строительства / М.М. Османов, З.Х. Собалирова // Право и управление. — 2023. — № 1. — С. 259-262.
9. Северухин К.В. Теневая экономика в строительном секторе: анализ и меры противодействия / К.В. Северухин // Вестник Академии права и управления. — 2020. — № 3 (60). — С. 57-61.
10. Канубриков В.А. Мошенничество в сфере жилищного строительства, совершенное организованной группой / В.А. Канубриков, М.М. Османов // Право и управление. — 2023. — № 3. — С. 184-187.
11. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 06.04.2024).
12. Без крова с эскроу. Как и почему российских дольщиков до сих пор кидают на деньги // Рамблер/финансы: сайт. — URL: <https://finance.rambler.ru/realty/49339112-bez-krova-s-eskrou-kak-i-pochemu-rossijskih-dolschikov-do-sih-por-kidayut-na-dengi/> (дата обращения: 06.04.2024).
13. Банк России выявил рискованные для покупателей схемы на рынке строящегося жилья // Известия: сайт. — URL: <https://iz.ru/1658361/2024-03-01/bank-rossii-vyjavil-riskovannye-dlia-pokupatelei-skhemu-na-rynke-stroiashchegosia-zhilia> (дата обращения: 06.04.2024).
14. Совладелец Seven Suns Development арестован за махинации с деньгами дольщиков // Деловой Петербург: сайт. — URL: <https://www.dp.ru/a/2024/04/10/sovladelec-seven-suns-development> (дата обращения: 06.04.2024).