

Юрченко Олександр Михайлович –
Керівник Міжвідомчого науково-дослідного
центру з проблем боротьби з організованою
злочинністю при Раді національної безпеки і
оборони України, доктор юридичних наук,
доцент

Попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла

Визначено проблемні питання боротьби з організованою злочинністю у сфері інвестування будівництва житла. Запропоновано напрями удосконалення чинного законодавства у сфері інвестування будівництва житла з метою попередження шахрайства у даній сфері.

Ключові слова: будівництво житла, інвестування, заходи попередження, шахрайство.

Постановка проблеми. Одним із засобів вирішення житлової проблеми громадян є інвестування власних коштів у будівництво багатоквартирних будинків з метою отримання права власності на квартиру. Проте Світова фінансова криза несприятливо позначилася на розвитку вітчизняного житлового будівництва: за даними Державної служби статистики України, станом на 2013 р. кількість багатоквартирних житлових об'єктів, будівництво яких тимчасово припинене або законсервоване, становить 2433 споруди [1].

Відсутність належного рівня фінансування, викликаного кризою ліквідності банківської системи України, призводить сьогодні до збільшення кількості шахрайств у сфері житлового будівництва багатоквартирних будинків. Незважаючи на те, що шахрайство групи компаній “Еліта центр” було одним із перших і найвідоміших в Україні, навіряд чи ця афера є останньою у сфері інвестування (фінансування) будівництва багатоквартирного будинку в зв'язку з прогалинами чинного законодавства, а тому доцільно на законодавчому рівні визначити заходи попередження таких діянь.

Таким чином, для юридичної науки залишається актуальним питання удосконалення вітчизняного законодавства у сфері захисту прав інвесторів під час інвестування у будівництво житла з метою попере-

дження проявів організованої злочинності у зазначеній сфері, що зумовлює постановку проблеми дослідження. Адже тільки шляхом визначення у законодавстві конкретних механізмів контролю інвестора за діями забудовника можна буде більш ефективно захистити права інвесторів під час будівництва житла, що звісно сприятиме зменшенню кількості випадків шахрайства, а тому створить дієвий механізм стимулювання замовників (власників) об'єктів незавершеного будівництва по їх добудові або реалізації.

Стан дослідження. Означена проблема не залишилася поза увагою науковців. Окремі питання боротьби з організованою злочинністю у сфері будівництва житла досліджували такі вчені, як П. П. Андрушко, В. І. Борисов, В. М. Бутузов, В. Г. Гончаренко, М. В. Гуцалюк, В. К. Лисиченко, В. Т. Маляренко, Є. Л. Стрельцов, В. Я. Тацій, М. В. Шумило та інші.

Можна констатувати безперечний вагомий внесок цих учених у розроблення зазначеної проблематики, однак їх наукові праці торкалися лише окремих аспектів, актуальних на певних етапах розвитку законодавства та правоохоронної практики. Зазначене підкреслює необхідність даного наукового дослідження з урахуванням положень чинного законодавства для внесення науково обґрунтованих пропозицій щодо попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла. Саме це й обумовлює мету даної статті – визначити заходи попередження шахрайства у сфері інвестування будівництва житла.

Виклад основного матеріалу. Відразу можна зазначити, що випадки шахрайства, коли керівництво будівельної організації, залучаючи кошти інвесторів, не мало на меті завершувати будівництво, а будувало об'єкт лише для омані, трапляються не часто, але існують. Типовими ознаками такого шахрайства є те, що забудовник веде повномасштабну рекламну кампанію і продає квартири у “віртуальному” будинку, на будівництво якого немає ні оформленого права власності чи користування землею, ні затвердженої відповідної проектної документації, ні будь-яких дозволів.

Такі випадки шахрайства у сфері інвестування будівництва житла, як правило, характеризуються агресивною маркетинговою політикою забудовника на початку будівництва та значними ціновими знижками для потенційних інвесторів. Будівельні роботи ведуться на майданчику не дуже швидко. Готовність такого об'єкта не перевищує 5–10 %. Залучення коштів під такі проекти здійснюється без отримання забудовником усієї необхідної для будівництва дозвільної документації.

Крім того, злочинці можуть також використовувати ім'я відомої будівельної компанії, на мільйони гривень обдурюючи громадян, бажаючих придбати нерухомість. У таких випадках потенційним інвесторам пропонують відразу заплатити аванс близько 30 % від загальної вартості кварти-

ри, який складає від десяти до сотень тисяч доларів США. Разом з тим, якщо потерпілі намагаються перевірити дії забудовника, звертаючись до банку, через який перераховували кошти, працівник банку, як співучасник, підтверджує наявність потерпілих у списку інвесторів.

Слід зазначити, що більш розповсюдженою є інша ситуація, коли керівництво будівельної організації, маючи на меті збудувати об'єкт нерухомості, приховує від інвесторів реальний стан реалізації проекту, вводить їх в оману щодо наявності достатньої кількості дозвільних документів на будівництво. Крім того, незавершений житловий будинок згодом, як правило, перебуває під заборонаю відчуження, будівельна організація ще на початку будівництва укладає кредитний договір з банком на відкриття кредитної лінії. Тому з метою забезпечення виконання своїх зобов'язань перед банком будівельна організація передає йому в іпотеку права на земельну ділянку та об'єкт незавершеного будівництва.

Серед основних типових схем шахрайства з договорами інвестування у будівництво житла є те, що через порушення технологій будівельно-монтажних робіт, інвестору нав'язують підписання додаткових договорів із вищою ціною на об'єкт інвестування з метою отримання додаткових грошових коштів. Інвестора шантажують тим, що угоду буде розірвано й, у кращому випадку, він отримає назад свої знецінені інфляцією гроші. У таких випадках у громадянина залишаються два шляхи: розірвати договір інвестування та, можливо, втратити значні грошові кошти і залишитися без вірогідної квартири, або звернутися до суду для захисту своїх прав. Зазвичай приватний інвестор обирає останнє і тисячі подібних цивільних позовів роками розглядаються у суді, а насамкінець рішення ухвалюється на користь забудовника.

Тому подання цивільного позову до суду не вирішує проблеми довгобудів та захисту прав фізичних осіб-інвесторів у будівництво житлової нерухомості, що постраждали від протиправних дій забудовників. Непоодинокими є випадки, коли інвестори об'єднуються в громадські організації, житлово-будівельні кооперативи з метою захисту своїх прав на об'єкти інвестування, проте, через недосконалість існуючого законодавства та прояви корупції в органах державної влади, не можуть ефективно захистити свої права. Це пов'язане з тим, що згідно з проведеним науковцями Міжвідомчого науково-дослідного центру з проблем боротьби з організованою злочинністю при РНБО України у період з жовтня по листопад 2013 р. опитування працівників структурних підрозділів Міністерства доходів і зборів України, 64 % опитаних вважають рівень корупції в судах високим, 23 % – середнім, 11 % – низьким і лише 2 % – вкрай низьким. Крім того, за результатами опитування працівників ОВС, було виявлено, що 65 % із них також переконані, що рівень корупції в судах є високим, 20 % – середнім, 15 % – низьким.

Також слід зазначити, що, на думку працівників структурних підрозділів Міністерства доходів і зборів України, найбільший ступінь “ураження” корупційними зв’язками із організованими злочинними угрупованнями мають саме суди – 57 % респондентів, а також Міністерство внутрішніх справ України – 51 %, прокуратура – 51 %, Служба безпеки України – 41 %. У свою чергу, працівники ОВС погоджуються, що найбільше корупційних зв’язків із організованими злочинними угрупованнями мають саме підрозділи Міністерства доходів і зборів України – 80 % опитаних, суди – 70 %, прокуратура – 70 %, Служба безпеки України – 45 %.

На думку адвокатів і прокурорів, корупція у судовій системі є насправді серйозною проблемою. Майже третина адвокатів і прокурорів переконані, що корупція поширена на усіх етапах судового процесу та особливо відчутна на етапі досудового розгляду (39 % – 36 % відповідно), а також на етапі судового слухання (20 % – 14 %). Цікаво, що прокурори загалом погоджуються з адвокатами щодо визначення вразливих місць у судовому процесі. Більше того, 64 % опитаних адвокатів і прокурорів вважають, що за минулий рік корупція у судовій системі стала ще більш поширеною. При цьому, на думку громадян України, основні проблеми нашої судової системи полягають у затягуванні судового процесу (50 %) та безкарності суддів (вони не переслідуються законом у випадку неправомірних дій) (41 %). Також респонденти відзначили недостатню обізнаність громадян у питаннях функціонування судової системи (29 %) та неоднозначності законодавчої бази (27 %) [2].

Розглянувши типові схеми шахрайства, доцільно визначити причини його виникнення у сфері інвестування будівництва житла. Так, основними причинами виникнення такого роду шахрайств у сфері інвестування будівництва житла є наступні: 1) відсутність заборони на залучення грошових коштів від двох чи більше інвесторів на будівництво одного й того ж самого об’єкта інвестування; 2) недосконалість механізму контролю інвесторів за реальним станом реалізації проекту будівництва житла; 3) наявність поширеної практики використання забудовниками пірамідальної системи залучення грошових коштів від інвесторів, яка передбачає виділення коштів, залучених від одних об’єктів будівництва до інших; 4) низький рівень правової культури та культури інвестування у будівництво багатоквартирного будинку, адже при укладанні договорів інвестування у більшості випадків громадяни не користуються допомогою фахівців у цій галузі; 5) відсутність реального механізму захисту інвесторів від злочинних дій керівництва будівельної організації через високий рівень корупції в судах.

Крім того, відсутність закріпленого на законодавчому рівні обов’язку забудовника до початку залучення коштів інвесторів за допомогою Фонду фінансування будівництва (далі – ФФБ) та Фонду опе-

рацій з нерухомістю (далі – ФОН) підвести необхідні інженерні мережі до об'єкту інвестування, призводить до затягування та збільшення собівартості будівництва об'єкту житлової нерухомості на останніх стадіях виконання робіт і порушує права громадян, кошти яких інвестовано у зазначені об'єкти. Крім того, на первинному ринку житла замовники будівництва здійснюють продаж житла, будівництво якого не завершено. Тож існує велика ймовірність повторного продажу та обтяження третіми сторонами одного й того самого об'єкту будівництва, що призводить до наявності двох і більше власників на один і той же об'єкт інвестування.

Також важливим питанням для виявлення та попередження випадків шахрайства у сфері інвестування будівництва житла є визначення типових ознак вірогідного злочину щодо будівництва багатоквартирного будинку. Так, проекти, які будівельна організація вже вірогідно не добуває, можна виявити за наступними ознаками:

- підрядні роботи на об'єкті інвестування не проводяться вже більше ніж протягом одного року. Будівельна техніка та будівельні матеріали відсутні на будівельному майданчику, хоча інколи можуть залишатися лише баштові крани, проте, це аж ніяк не свідчить про мету забудовника завершити будівництво об'єкта інвестиційної нерухомості в порядку та на умовах, визначених договором інвестування. Справа в тому, що демонтаж баштового крану потребує значного часу та грошових коштів, яких у забудовника вже немає;

- об'єкт інвестування не охороняється, але іноді може охоронятися працівниками генерального підрядника або самими інвесторами;

- щодо керівників будівельної організації, що має право на забудову земельної ділянки, або генерального інвестора, який здійснював залучення грошових коштів приватних інвесторів, винесено вирок у суді, відносно них обрано запобіжний захід у вигляді тримання під вартою чи вони знаходяться в розшуку або просто переховуються;

- на керівні посади у будівельній організації та пов'язаних з нею субпідрядних організацій постійно призначаються різні особи, яких або ніхто ніколи не бачив і не побачить, або, які не можуть дати відповіді на більшість поставлених їм інвесторами запитань чи надати більшість документів через їх відсутність у них. Такі особи спеціально призначаються для взяття на себе кримінальної відповідальності за вчинення шахрайства у сфері інвестування будівництва житла;

- керівництво забудовника або генерального інвестора відмовляється спілкуватися з будь-якими приватними інвесторами або постійно ухиляється від відповідей на прямі запитання громадян щодо строків введення об'єкта в експлуатацію. На будь-які прохання надати можливість ознайомитися із фінансовими документами забудовника,

Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика)

або надати перелік інвесторів об'єкту з їх контактами реагує, як правило, неадекватно. Іноді неможливість надання документації будівельної організації для ознайомлення пояснюється відкриттям кримінального провадження та проведенням слідчих (розшукових) дій;

– забудовник чи генеральний інвестор має грошові зобов'язання перед банками або іншими кредитними організаціями, які належним чином не виконуються вже протягом більш ніж одного року. При цьому будь-які домовленості щодо реструктуризації боргу відсутні;

– розрахункові рахунки забудовника чи генерального інвестора арештовані численними кредиторами, розмір яких є співставним з бюджетом проекту або щодо них порушено справу про банкрутство;

– в засобах масової інформації поширюється інформація про права двох або більше осіб на один і той же об'єкт інвестування;

– на вимогу повернути кошти керівництво забудовника або генерального інвестора моментально погоджується розірвати договір інвестування, проте грошових коштів не повертає;

– компанія-збудовник прямо або опосередковано “реалізовує” права на об'єкти інвестування за цінами, значно нижчими за ринкові. Реалізація прав на квартири здійснюється без дозвільної документації на об'єкт інвестування;

– представники органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій намагаються дистанціюватися від незавершеного об'єкта будівництва або навіть відкрито через засоби масової інформації наголошують на тому, що забудовник і генеральний інвестор – шахраї.

Крім того, з метою попередження випадків шахрайства доцільно удосконалити чинне законодавство у сфері інвестування будівництва житла. Зокрема, прогалиною вітчизняного законодавства є те, що управитель ФОН, а також управитель системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник збудованого об'єкта будівництва, у випадку банкрутства забудовника не підпадають під категорію кредиторів, а тому й ризикують не отримати не лише доходу від інвестування в операції з нерухомістю, а й зазначені об'єкти у власність.

При цьому, на законодавчому рівні навіть не закріплене право управителя ФОН чи управителя системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, довірителя ФФБ подачі до суду письмової заяви з вимогами до боржника (збудовника) у випадку банкрутства забудовника щодо передачі у власність об'єкта будівництва та закріплених об'єктів інвестування. Недосконалістю чинного законодавства також є те, що довгобуд, який збудовано за рахунок залучених коштів приватних інвесторів, може бути переданий забудовником третім особам у ипотеку

(заставу) без відома і згоди управителя ФОН або управителя системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, і довірителя ФФБ.

Висновки. Отже, проаналізувавши причини, типові схеми, ознаки шахрайства у сфері інвестування будівництва житла, можна запропонувати наступні напрями удосконалення чинного законодавства:

- визнати управителя ФОН, а також управителя системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник збудованого об'єкта будівництва, у випадку банкрутства забудовника – кредиторами забудовника;

- закріпити за управителем ФОН чи управителем системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник, довірителя ФФБ, право на подання до господарського суду письмової заяви з вимогами до боржника (збудовника) у випадку банкрутства забудовника щодо передачі у власність об'єкта будівництва та закріплених об'єктів інвестування;

- передбачити положення про те, що не може бути предметом іпотеки об'єкт незавершеного будівництва, якщо його будівництво здійснювалось за рахунок залучених коштів ФФБ чи ФОН, окрім випадку отримання у банку кредиту для участі в ФФБ;

- закріпити за управителем ФОН чи управителем системи ФОН–ФФБ, який діє як довірчий власник на письмову вимогу довірителя, обов'язок перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів і надавати заявникові інформацію про результати проведеної перевірки, копії фінансових, аудиторських звітів;

- надати інвестору за порушення строків будівництва об'єкта інвестування або неналежне виконання зобов'язань забудовником право на повне повернення грошових коштів відповідно до укладеного ними договору інвестування будівництва житла;

- створити Єдиний державний реєстр прав на об'єкти незавершеного будівництва;

- закріпити за місцевими державними адміністраціями повноваження щодо виявлення, збирання, аналізу, оприлюднення у засобах масової інформації наступної інформації: 1) основні технічні характеристики об'єкта незавершеного будівництва (кількість поверхів і секцій (під'їздів), загальна проектна площа, площа об'єктів інвестування, площа приміщень, що стануть спільною сумісною власністю власників об'єктів інвестування після введення об'єкта інвестиційної нерухомості в експлуатацію); 2) кількість коштів, фактично витрачених на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, та коштів, необхідних для введення його в експлуатацію; 3) плановий строк завершення будівництва та введення його в експлуатацію; 4) назву, реквізити та інформацію про керівника генерального проектувальника, генерального підря-

дника, генерального інвестора об'єкта незавершеного будівництва, прав третіх осіб щодо даного об'єкта.

Список використаних джерел

1. Пояснювальна записка до проекту Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла” : проект Закону України № 3174 від 3 верес. 2013 р. [Електронний ресурс] // Офіц. веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу :

http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=48127.

2. Лихоманка в будівельному бізнесі, або Хто здатний захистити українського інвестора, коли на ваги Феміди покладений хабар? / [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

http://yurincom.com/ua/yuridichniy_visnyk_ukrainy/overview/?id=3061.

Определены проблемные вопросы борьбы с организованной преступностью в сфере инвестирования строительства жилья. Предложены направления усовершенствования действующего законодательства в сфере инвестирования строительства жилья с целью предупреждения мошенничества в данной сфере.

The article deals with the current problems concerning the fight against organized crime in housing investment. The ways of improvement of current legislation on investment housing to prevent fraud in this area are given.

Стаття надійшла до редакції журналу 4 грудня 2013 року.