

Баширова Елена Олеговна
Старший эксперт ЭКЦ ГУ МВД
России по Свердловской области

Bashirova Elena Olegovna
Senior expert of the Criminal Expertise Centre of
the Head Department of the Ministry of internal affairs
of the Russian Federation for Sverdlovsk region

Хаирова Алина Валиевна
Эксперт ЭКЦ ГУ МВД
России по Свердловской области

Khairova Alina Valievna
Expert of the Criminal Expertise Centre of
the Head Department of the Ministry of internal affairs
of the Russian Federation for Sverdlovsk region

**МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА
СУДЕБНО-БУХГАЛТЕРСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ПО УГОЛОВНЫМ
ДЕЛАМ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРИМЕРЕ
ЭКЦ ГУ МВД РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**METHODICAL PECULIARITIES AND PROBLEMS OF FORENSIC
ACCOUNTING EXAMINATIONS IN SPHERE OF PARTICIPATION IN
SHARED-EQUITY CONSTRUCTIONS USING THE EXAMPLE OF
CRIMINAL EXPERTISE CENTRE OF THE HEAD DEPARTMENT OF THE
MINISTRY OF INTERNAL AFFAIRS OF THE RUSSIAN FEDERATION FOR
SVERDLOVSK REGION**

Аннотация: В статье рассматриваются проблемные моменты назначения и производства экспертиз по уголовным делам в сфере долевого строительства, объекты исследования и вопросы, которые ставятся на разрешение эксперта.

Ключевые слова: судебная бухгалтерская экспертиза, доленое строительство.

Abstract: The article deals with problematic issues of the appointment and production of expert examinations in criminal cases in the sphere of shared-equity constructions, research objects and questions that are put on the expert's permission.

Keywords: forensic accounting examination, participation in shared-equity constructions.

Преступления в сфере долевого строительства квалифицируются по следующим статьям УК РФ: 159 «Мошенничество», 200.3 «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства

Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости», 201 «Злоупотребление полномочиями».

Одним из ключевых доказательств по данным уголовным делам является заключение судебно-бухгалтерской экспертизы, цель ее – определение суммы и формы оплаты, в которых произведены взаиморасчеты между участниками долевого строительства и застройщиками по договорам долевого участия.

Так, за 2016, 2017 и 8 месяцев 2018 гг. в ЭКЦ ГУ МВД России по Свердловской области было назначено 74 экспертизы по данным уголовным делам (7,8 % от общего числа поступивших экспертиз экономической направленности).

Объекты исследования:

1) договор долевого участия с приложениями и дополнительными соглашениями;

2) при покупке непосредственно у застройщика: документы, подтверждающие внесение денежных средств (приходные кассовые ордера, документы кассового учета, выписки банка с платежными поручениями);

3) по уступке: договоры уступки прав требования (цессии), расписки в получении денежных средств;

4) протоколы допроса потерпевших, очных ставок;

5) при неденежной форме расчетов: двусторонние акты зачета взаимных требований, копии векселей, акты приема-передачи векселей;

6) свидетельства о наследовании, о браке / разводе (в случае если после заключения договора произошла смена фамилии участника).

7) если оплата за участника произведена третьим лицом, необходимы протоколы допроса обеих сторон.

Вопросы, которые ставятся на разрешение эксперта:

1) В какой сумме произведена оплата гражданами и юридическими лицами (согласно списку) по договорам паевого участия, заключенным с ЖСК, в том числе по договорам уступки права требования, за период с 01.01.2013 по дату возбуждения уголовного дела с учетом представленных документов? Список граждан и юридических лиц: ...

2) В какой сумме приобретены паи гражданами и юридическими лицами (согласно списку) по договорам паевого участия, заключенным с ЖСК, посредством расчетов в денежной форме за период с 01.01.2013 по дату возбуждения уголовного дела с учетом представленных документов? Список граждан и юридических лиц: ...

3) В какой сумме приобретены паи гражданами и юридическими лицами (согласно списку) по договорам паевого участия, заключенным с ЖСК, посредством расчетов в неденежной форме за период с 01.01.2013 по дату возбуждения уголовного дела с учетом представленных документов? Список граждан и юр их лиц: ...

Кроме того, в рамках расследования уголовных дел в сфере долевого строительства инициатора помимо прочего может интересовать вопрос

расходования денежных средств, поступивших от дольщиков. В связи с этим назначаются экспертизы, цель которых – исследование расчетных счетов и кассовых документов застройщика. В рамках решения данной задачи сократить сроки производства экспертиз возможно предоставлением выписок банка в электронном варианте в формате Microsoft Excel. В случае предоставления банковских выписок в бумажном формате следователю следует прописывать в постановлении о назначении экспертизы разрешение на видоизменение объекта (их расшивку), чтобы у эксперта была возможность преобразовать выписку в электронный формат.

Вопросы, которые ставятся на разрешение эксперта в рамках этой задачи:

1) От кого, в каком размере, по каким основаниям поступили денежные средства на расчетный счет ЖСК (ИНН), № ..., открытый и обслуживаемый в ПАО Банк за период с ... по ...?

2) Кому, в каком размере, по каким основаниям перечислены денежные средства с расчетного счета ЖСК (ИНН), № ..., открытого и обслуживаемого в ПАО Банк за период с ... по ...?

3) Каковы направления движения денежных средств, полученных ЖСК (ИНН) по договорам участия в долевом строительстве, и каково их дальнейшее движение?

При анализе практики производства судебных бухгалтерских экспертиз, проводимых в ЭКЦ ГУ МВД России по Свердловской области по уголовным делам в сфере долевого строительства, были выявлены следующие проблемные моменты.

1. До назначения экспертизы должен быть определен круг потерпевших лиц. Для этого необходимо запросить выписку из ФРС (она должна быть сформирована на дату окончания исследуемого периода, чтобы были видны все покупатели).

Потерпевших по данным делам можно классифицировать:

– по очередности приобретения объекта недвижимости: первоначальные, промежуточные и конечные покупатели (приобретавшие недвижимость по договорам уступки).

– по правовому статусу: физические и юридические лица.

2. Определение способа расчета и его документальное подкрепление.

При анализе практики производства экспертиз по уголовным делам в сфере долевого строительства выявлено, что физические и юридические лица могут производить оплату денежными средствами (в кассу и на расчетный счет) и в неденежной форме (взаимозачет, передача векселя).

При переуступке между физическими лицами основная сложность заключается в определении сумм переданных денежных средств и документальном подтверждении передачи.

Лица, приобретающие объекты недвижимости, могут являться инвесторами, оказывать работы и услуги для застройщика и впоследствии заключать договор долевого участия в счет образовавшейся задолженности, а также передавать имеющееся жилье в оплату по договору долевого участия. В данном случае сложность заключается в том, что суммы средств,

передаваемых в качестве инвестиций, стоимость жилья и выполненных работ / оказанных услуг / поставленных материалов не тождественны стоимости получаемого жилья. Зачастую такие покупатели не оформляют акты зачета взаимных требований (либо оформляют зачеты взаимных требований посредством векселей).

Кроме того, на практике эксперты столкнулись со следующими ситуациями:

– покупатели, не имея средств на приобретение жилья, оформляют кредит в банке. При этом с застройщиком достигается устное соглашение о том, что цена договора будет завышена на сумму первоначального взноса. Фактически же стоимость приобретаемой недвижимости равна сумме кредитных средств;

– жилье приобретается в рассрочку, в связи с чем сумма, уплаченная покупателем, не соответствует указанной в договоре (превышает ее на величину уплаченных процентов).

Имеют место случаи, когда кассовая дисциплина в организации-застройщике ведется не в соответствии с требованиями действующего законодательства. Например, при получении денежных средств от покупателя оформляется приходный кассовый ордер, а в кассовой книге и бухгалтерском учете операция по поступлению денежных средств в кассу организации не оформляется или оформляется не в полном объеме (не на всю сумму).

Такие факты должны устанавливаться в ходе следственных действий (допрос, очная ставка) и указываться в установочной части постановления.

3. Объем исследуемых материалов и, соответственно, сроки производства данных экспертиз. Объем материалов напрямую зависит от числа потерпевших.

Следует отметить, что инициаторы в постановлении о назначении экспертизы зачастую не указывают на необходимость использования при производстве экспертизы показаний лиц, проходящих по делу.